

Madrid, 18 de abril de 2023

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Asimismo, la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizándolo con las medidas de cumplimiento y control interno llevadas a cabo durante el ejercicio 2022.

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

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2022;
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022;
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2022;
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022; e
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que la valoración de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2022 ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory Services, SA (CBRE) de acuerdo con los *Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Enero de 2022 “Red Book”* de Gran Bretaña (RICS). El importe de Valor de Mercado de dicha valoración asciende a 1.425.830.000 €.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA

RAFAEL PALOMO GOMEZ – CFO

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 1.448.598 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/05486
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España



12 de abril de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05486

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Alfonso Ballea López

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

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

f

ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado del Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ACTIVO	Notas	31 12 2022	31 12 2021
ACTIVO NO CORRIENTE		1.456.585.192	1.330.649.361
Inmovilizado intangible	6	1.022.182	618.744
Patentes, licencias, marcas y similares		-	6.004
Aplicaciones informáticas		1.022.182	612.740
Inmovilizado material	7	463.594	312.757
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		463.594	312.757
Inversiones inmobiliarias	8	1.448.598.402	1.326.933.027
Terrenos y Construcciones		1.155.825.000	1.031.095.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		292.773.402	295.838.027
Inversiones financieras a largo plazo	9	6.478.178	2.694.040
Derivados		251.886	-
Otros activos financieros		6.226.292	2.694.040
Activos por impuesto diferido		22.835	90.793
ACTIVO CORRIENTE		6.885.393	65.704.792
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.777.587	3.750.991
Clientes por prestaciones de servicios	9	612.249	461.097
Deudores varios	9	60.223	1.104.898
Activos por impuesto corriente	13	101.053	1.085.783
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.004.062	1.099.213
Inversiones financieras a corto plazo	9	495.213	923.657
Otros activos financieros		495.213	923.657
Periodificaciones a corto plazo		87.448	85.597
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	4.525.144	60.944.546
Tesorería		4.525.144	60.944.546
TOTAL ACTIVO		1.463.470.585	1.396.354.153

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO		947.195.719	972.167.274
FONDOS PROPIOS		946.943.833	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	169.096.714	90.275.020
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(299.793)	(300.656)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(28.746.112)	78.860.782
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	3.408.226	5.134.295
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	251.886	(98.320)
Operaciones de cobertura		251.886	(98.320)
PASIVO NO CORRIENTE		459.638.780	393.772.664
Deudas a largo plazo	12	439.203.542	369.106.104
Deudas con entidades de crédito		431.931.377	365.352.059
Derivados		-	98.320
Otros pasivos financieros		7.272.165	3.655.725
Pasivos por impuesto diferido	13.2	20.435.238	24.666.560
PASIVO CORRIENTE		56.636.086	30.424.215
Provisiones a corto plazo		111.561	863.770
Deudas a corto plazo	12	27.641.568	9.373.827
Deudas con entidades de crédito		27.641.568	9.373.827
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.882.956	20.186.619
Proveedores	12	27.244.111	18.508.583
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	-	903.289
Acreedores varios	12	97.034	147.508
Personal	12	874.794	545.026
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	667.017	82.212
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.463.470.585	1.396.354.153

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	35.028.476	27.139.432
Prestaciones de servicios		35.028.476	27.139.432
Trabajos realizados por la empresa para su activo		167.483	21.126
Otros ingresos de explotación	15.1	2.604.851	2.191.879
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		2.604.851	2.191.879
Gastos de personal	15.2	(3.987.840)	(4.292.588)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.470.977)	(4.059.442)
Indemnizaciones		(2.369)	-
Seguros sociales		(498.628)	(219.637)
Otros gastos sociales		(15.866)	(13.509)
Otros gastos de explotación		(19.245.777)	(18.731.681)
Servicios exteriores	15.3	(15.986.367)	(15.940.848)
Tributos		(2.734.717)	(2.352.364)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(524.693)	(438.469)
Amortización del inmovilizado	15.4	(175.008)	(143.163)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	15.5	(10.964)	(3.629)
Deterioros y pérdidas		-	(2.120)
Resultados por enajenaciones y otras		(10.964)	(1.509)
Otros resultados		(304.271)	173.185
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.076.950	6.354.561
Ingresos financieros	15.6	3.990.758	356
Gastos financieros	15.7	(6.994.766)	(6.353.803)
Por deudas con terceros		(6.781.263)	(6.246.719)
Otros gastos financieros		(213.503)	(107.083)
RESULTADO FINANCIERO		(3.004.007)	(6.353.447)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	15.8	(42.831.634)	98.280.427
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(31.758.691)	98.281.541
Impuesto sobre beneficios		3.012.579	(19.420.759)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(28.746.112)	78.860.782
RESULTADO DEL EJERCICIO		(28.746.112)	78.860.782
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(28.746.112)	78.860.782
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN		(0,04)	0,13

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Estado del Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

<i>Euros</i>	Notas	31.12.2022	31.12.2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(28.746.112)	78.860.782
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	350.206	96.775
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		350.206	96.775
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(28.395.906)	78.957.557

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Euros	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 a 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	-	-	-	-	78.860.782	-	96.775	78.957.557
Operaciones con socios y propietarios	78.558.012	22.411.916	(5.825.787)	(5.400)	(3.098.033)	(713.810)	-	91.326.888
Aumentos de capital (Nota 11.1)	78.558.012	22.411.916	(5.825.787)	-	-	(713.810)	-	94.430.351
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(3.098.033)	-	-	(3.098.033)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(20)	(5.400)	-	-	-	(5.420)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	18.557.142	-	(18.557.142)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	5.134.295	-	5.134.295
Saldo a 31 de diciembre de 2021	698.421.380	99.864.772	90.275.020	(300.656)	78.860.782	5.134.295	(98.320)	972.157.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(28.746.112)	-	350.206	(28.395.906)
Operaciones con socios y propietarios	3.750.793	1.447.853	(39.088)	863	-	(5.134.295)	-	26.125
Aumentos de capital (Nota 11.1)	3.750.793	1.447.853	(39.228)	-	-	(5.134.295)	-	25.123
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	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 31 de diciembre de 2022	702.172.173	101.312.625	169.096.714	(299.793)	(28.746.112)	3.408.226	251.886	947.195.719

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Euros	Notas	31.12.2022	31.12.2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(31.758.691)	98.281.541
Ajustes del resultado		46.896.513	(91.244.945)
Amortización del inmovilizado	15.4	175.008	143.163
Correcciones valorativas por deterioro		524.693	438.469
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5	10.964	3.629
Ingresos financieros	15.6	(3.990.758)	(356)
Gastos financieros	15.7	6.994.766	6.353.802
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	15.8	42.831.634	(98.280.427)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	350.206	96.775
Cambios en el capital corriente		8.318.442	19.153.618
Deudores y otras cuentas a cobrar		297.925	11.586.962
Otros activos corrientes		426.593	(25.279)
Acreedores y otras cuentas a pagar		8.696.338	7.591.935
Otros pasivos corrientes		(752.209)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(350.206)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.347.679)	(4.950.064)
Pagos de intereses		(6.349.242)	(4.950.420)
Cobros de intereses		1.563	356
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.108.585	21.240.150
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(217.642.449)	(113.546.511)
Inmovilizado intangible	6	(524.536)	(371.086)
Inmovilizado material	7	(214.599)	(124.927)
Inversiones inmobiliarias		(213.371.063)	(112.075.339)
Otros activos financieros		(3.532.252)	(975.159)
Cobros por desinversiones		53.984.392	-
Inversiones inmobiliarias		53.984.392	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(163.658.057)	(113.546.511)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.434.351	95.144.142
Instrumentos de patrimonio		3.434.351	95.144.142
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		86.695.719	56.299.886
Deudas con entidades de crédito		83.079.279	56.191.519
Otras deudas		3.616.440	108.367
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		90.130.071	151.444.028
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(56.419.402)	59.137.667
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	60.944.546	1.806.879
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	4.525.144	60.944.546
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(56.419.402)	59.137.667

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) 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 dominante 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 del Grupo son generados, en su mayoría, por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad dominante forman parte del perímetro de consolidación, que no ha cambiado respecto al año anterior, a 31 de diciembre 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., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Gamma, S.L.U., se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2022, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2022, establece las siguientes modificaciones específicas:

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

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2021, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2021, del resto de sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable. También se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE.

Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022 como las del ejercicio 2021 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables y normas de registro y valoración utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas se describen en la Nota 5.

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, en caso de resultar de aplicación, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto": La modificación prohíbe deducir el coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.
- NIIF 3 (Modificación), "Referencia al Marco conceptual": Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41:
 - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros". La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - o En referencia a la mejora por el IASB de la NIIF 16 "Arrendamientos" ésta no ha sido aprobada por la Unión Europea, debido a que sólo se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 (para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento). Los ejemplos ilustrativos acompañan, pero no forman parte de las NIIF.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2022, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

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

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 14).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (Nota 5.10).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 5.16).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.10).
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7).

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 49.751 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos otorgados por Banco Sabadell y TargoBank con vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2022 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2022 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que el Grupo cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad dominante y sociedades dependientes y asegurar la continuidad de sus operaciones.

En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado los estados financieros consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.6 Impactos conflicto bélico en Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad, ni operaciones que se puedan haber visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Por otra parte, el encarecimiento de la energía y otras materias primas puede afectar al funcionamiento normal de la economía y las empresas, aunque son aquellas que mantienen acuerdos comerciales de importación y exportación con Rusia y Ucrania los que lo sufrirán en mayor medida.

En el caso de nuestro Grupo, el encarecimiento de las materias primas que está provocando la guerra se espera mitigar por la actualización, optimización y negociación con clientes y proveedores de sus contratos y por los mecanismos de compensación que están implantando los gobiernos de países como España. Por todo ello, se prevé que el impacto de la guerra en Ucrania no sea significativo.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

Euros	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados (pérdidas)	(326.002,62)
Total	(326.002,62)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(326.002,62)
Total	(326.002,62)

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 máximo de 10 años cuando no puedan estimarse de manera fiable su vida útil.

El Grupo estima que la vida útil de estos activos es de 5 años.

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor 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

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

5.4.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste.

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

1. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
2. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
3. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha inicial, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

1. pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
2. pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
3. importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
4. el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción;
5. pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión. Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

1. incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
2. reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
3. midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

5.4.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos financieros

El Grupo reconoce los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera consolidado, al inicio del arrendamiento, al valor de mercado del activo arrendado o al valor actual de las cuotas de arrendamiento mínimas, si éste último fuera menor. Para calcular el valor actual de las cuotas de arrendamiento se utiliza el tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se presenta en el estado de situación financiera consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato. Estos activos, que corresponden en su totalidad a inversiones inmobiliarias.

Arrendamientos operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo.

En relación con las bonificaciones de rentas que el Grupo concedió a determinados inquilinos durante la pandemia del Covid-19, las mismas no supusieron modificaciones contractuales y por tanto, el tratamiento contable dadas a las bonificaciones, fue el de reconocer menores ingresos, no periodificándose ningún efecto en balance.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

5.5 Activos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican dependiendo de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al *coste amortizado*.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su *valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)*.

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a *valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias*. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente, a su reconocimiento inicial, por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".
4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.
5. Activos financieros a coste: Activos financieros que deberían clasificarse en la categoría anterior pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

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.

Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

5.6 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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

5.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado** (Deuda financiera) La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del balance consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo (pasivos financieros mantenidos para negociar). Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Cancelación

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

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

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

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

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

5.8 Instrumentos financieros derivados de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado de la cuenta de resultados consolidada.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.19 siguiente.

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.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptos, 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 Aptos.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptos.
- 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 Aptos; (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 según 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 período 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%

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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, en cuanto al tipo de gravamen de las SOCIMI se ha descrito anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo con las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

5.15 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones, y que han sido aprobados durante el ejercicio 2022, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad dominante, 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 del Grupo (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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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.

5.16 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

5.17 Acciones propias

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

5.18 Provisiones y contingencias

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

Ejercicio 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	31/12/2022	1.155.825.000	-	-	1.155.825.000
Construcciones en curso	31/12/2022	270.005.000	-	-	270.005.000
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2022	251.886	-	251.886	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2022	-	-	-	-

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 ejercicio 2022 ni 2021.

5.20 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(28.746.112)	78.860.782
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	700.384.124	626.785.975
Resultado básico por acción (euros)	(0,04)	0,13

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Resultado diluido por acción

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

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(28.746.112)	78.860.782
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	(28.746.112)	78.860.782
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	700.391.071	626.796.125
Resultado diluido por acción (euros)	(0,04)	0,13

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

5.21 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.22 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.23 Información financiera por segmentos

El Grupo agrupa sus segmentos atendiendo a la ubicación geográfica de los mismos. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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	Saldo final 31.12.2022
Coste				
Propiedad Industrial	50.122	-	-	50.122
Aplicaciones Informáticas	710.655	524.536	(14.089)	1.221.102
Total Coste	760.777	524.536	(14.089)	1.271.224
Amortización acumulada				
Propiedad Industrial	(44.118)	(6.004)	-	(50.122)
Aplicaciones Informáticas	(97.915)	(105.243)	4.238	(198.920)
Total amortización Acumulada	(142.033)	(111.247)	4.238	(249.041)
Total Inmovilizado Intangible	618.744	413.289	(9.851)	1.022.182

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	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 de licencias y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para la gestión con los inquilinos (Salesforce) por importe total de 524.536 euros al 31 de diciembre de 2022 (371.083 euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a dar de baja definitiva los costes capitalizados para el desarrollo de una aplicación que finalmente no se llevó a cabo.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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	Saldo final 31.12.2022
Coste				
Mobiliario	311.410	159.586	-	470.996
Equipos proceso información	77.683	55.013	-	132.696
Total Coste	389.093	214.599	-	603.692
Amortización acumulada				
Mobiliario	(59.278)	(50.479)	-	(109.757)
Equipos proceso información	(17.059)	(13.282)	-	(30.341)
Total amortización Acumulada	(76.337)	(63.761)	-	(140.098)
Total Inmovilizado Material	312.757	150.838	-	463.594

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe “mobiliario” del ejercicio 2022 y 2021, se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de nuevo mobiliario y equipamiento informático para la oficina de la Sociedad dominante.

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 120.129 euros en el ejercicio 2022 (37.097 euros en el ejercicio 2021) (Nota 15.3).

7.3 Otra información

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

Al cierre de 2022 y 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.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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	Valorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 31.12.2022
Terrenos	-	22.128.196	-	-	(228.196)	21.900.000
Construcciones	1.031.095.000	58.247.270	-	76.234.099	(31.651.369)	1.133.925.000
Terrenos y Construcciones	1.031.095.000	80.375.467	-	76.234.099	(31.879.566)	1.155.825.000
Inversiones inmobiliarias en curso	232.200.000	97.078.833	-	(48.321.764)	(10.952.068)	270.005.000
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	63.638.027	37.039.019	(49.996.310)	(27.912.335)	-	22.768.402
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	295.838.027	134.117.852	(49.996.310)	(76.234.099)	(10.952.068)	292.773.402
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.326.933.027	214.493.318	(49.996.310)	-	(42.831.634)	1.448.598.402

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Valorización 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

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Movimientos significativos 2022

Las altas de construcciones del periodo 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 del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid).

En cuanto a las altas de terrenos del periodo 2022 se corresponden a la adquisición de terrenos, para el desarrollo de nuevas promociones de viviendas, situados uno en calle Escuela de Vallecas (Madrid) y otro en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a la adquisición de una promoción de viviendas en curso de construcción, para la continuación y finalización de su desarrollo, situada en el ámbito urbanístico de Santa Rufina en Málaga.

Durante el ejercicio 2022 se ha continuado con la ejecución de las obras de construcción y desarrollo de las promociones de viviendas situadas en Calderón y Méndez Álvaro (Madrid).

Durante el ejercicio 2022 han entrado en explotación, una vez terminada su construcción, el proyecto llave en mano de viviendas situado en Avenida de la Onu (Móstoles), así como el desarrollo propio de viviendas de protección oficial situado en Embalse de San Juan en Vallecas (Madrid).

En el ejercicio 2022 se han rescindido los contratos llave en mano, formalizados en 2019, mediante los que el Grupo se comprometía a la adquisición, una vez finalizadas, de unas promociones inmobiliarias situadas en Málaga, recuperando los anticipos entregados hasta la fecha de rescisión a cuenta de la futura adquisición.

Movimientos significativos 2021

Las altas de construcciones del ejercicio 2021 se correspondían principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid). Adicionalmente, el Grupo ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, asciende a 1.425.830.000 euros (1.263.295.000 euros en 2021), generando una depreciación de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2022 de 42.831.634 euros (una revalorización de 98.280.427 euros en 2021) que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen "anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

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

Yields netas de salida (%)	31.12.2022	31.12.2021
Inmuebles valorados por descuento de flujos de caja	3% - 5,25%	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 el Grupo 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
31 de diciembre de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	80.805.000	(69.905.000)
31 de diciembre de 2021			
Inversiones Inmobiliarias	1.263.295.000	77.185.000	(66.575.000)

Euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
31 de diciembre de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	(161.915.000)	165.585.000
31 de diciembre de 2021			
Inversiones Inmobiliarias	1.263.295.000	(144.045.000)	143.535.000

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

8.3 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido durante el ejercicio 2022 a 35.028.476 euros y 2.388.611 euros (27.139.432 euros y 1.838.912 euros en el ejercicio 2021) (Nota 15.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2022 han sido 12.342.081 euros (12.728.517 euros en el ejercicio 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	31.12.2022	31.12.2021
Hasta un año	36.858.153	28.910.623
De un año a cinco años	143.971.489	98.670.340
Más de cinco años	12.115.477	27.430.090
	192.945.118	155.011.053

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Carabanchel (Madrid), Torrejón (Madrid) y Villaverde (Madrid) por un valor estimado de 90.200.000 euros. Se han entregado anticipos a cuenta de las mencionadas adquisiciones a 31 de diciembre de 2022 por importe de 22.464.000 euros.

La diferencia de importe entre los anticipos entregados según el contrato llave en mano y el total registrado se debe al resto de costes directamente asociados a la consecución y constitución de los mismos (intermediación, Project monitoring, impuestos, ...).

Como se ha indicado anteriormente (nota 8.1) durante el ejercicio 2022 se produjo la rescisión de los contratos llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Málaga.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.252.375.000 euros (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 31.12.2022	263.280	9.758	88%
Total a 31.12.2021	231.317	9.648	82%

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

Euros	31.12.2022		31.12.2021	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	6.226.292	6.226.292	2.694.040	2.694.040
- Fianzas entregadas a largo plazo	2.656.266	2.656.266	2.181.135	2.181.135
- Depósitos constituidos a largo plazo	3.570.026	3.570.026	512.905	512.905
Derivados de Coberturas	251.886	251.886	-	-
Activos financieros a largo plazo	6.478.178	6.478.178	2.694.040	2.694.040
Activos financieros a coste amortizado	1.167.686	1.167.686	2.489.652	2.489.652
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	672.472	672.472	1.565.995	1.565.995
- Otros activos financieros	495.213	495.213	923.657	923.657
Activos financieros a corto plazo	1.167.686	1.167.686	2.489.652	2.489.652
Total activos financieros	7.645.864	7.645.864	5.183.692	5.183.692

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Fianzas entregadas a largo plazo	2.656.266	2.181.135
Depósitos constituidos a largo plazo	3.570.026	512.905
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	6.226.292	2.694.040
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	672.472	1.565.995
Otros activos financieros	495.213	923.657
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	1.167.686	2.489.652
Activos financieros a coste amortizado	7.393.977	5.183.692

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge a 31 de diciembre de 2022 un depósito notarial constituido como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones incluidas en el contrato de compraventa del terreno situado en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.

Así mismo este epígrafe también recoge entre otros importes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	612.249	461.097
Deudores varios	60.223	1.104.898
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	672.472	1.565.995

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro.

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los movimientos por dichas correcciones han sido los siguientes:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.333.600	922.071
Dotaciones netas	431.285	411.529
Saldo final a	1.764.885	1.333.600

A su vez, durante el ejercicio 2022 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 58.882 euros (21.956 euros en el ejercicio 2021).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.525.144	60.944.546
Total efectivo y otros activos líquidos	4.525.144	60.944.546

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Por tanto, al 31 de diciembre 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 se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	31.12.2022	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 ejercicio 2022, se ha vendido 750 acciones propias por un importe total de 1.013 euros y generando un resultado (reservas) de 150 euros. Durante el ejercicio 2021, se adquirieron 4.000 acciones propias por importe total de 5.401 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre 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:

Euros	Prima de Emisión
Saldo al 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 31 de diciembre de 2022	101.312.625

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2022
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	104.900.331	84.473.218	(39.228)	140	189.334.462
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)
Total	90.275.020	78.860.782	(39.228)	140	169.096.714

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	(5.825.767)	(20)	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)
Total	77.543.665	18.557.142	(5.825.767)	(20)	90.275.020

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

<i>Euros</i>	31.12.2022	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

Investment Management Agreement

La Sociedad dominante tiene firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado Investment Management Agreement 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 dominante.

Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Origination Fee", a pagar en acciones ascendía a 365.553 euros, que se cancelarán con la entrega de 282.730 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 82.823 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2022.

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 el Grupo. 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 dominante 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.

Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" calculado según el contrato anterior y finalizado con efectos 31 de diciembre de 2021, ascendía a 3.751.864 euros que se canceló con la entrega de 2.692.210 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 1.059.654 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2022.

Al cierre del ejercicio 2022 la parte del importe devengado por la liquidación del contrato anterior de Investment Management Agreement con Renta Corporación Real Estate, S.A. asciende a 3.408.226 (nota 15.3) se cancelará con la entrega de 2.535.694 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 872.532 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante el 2023.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Incentivo Dirección General hasta 2021

Hasta el año 2021, incluido, existía un incentivo a largo plazo a favor del Director General de la Sociedad dominante, por los resultados obtenidos en el ejercicio, que se registraba como gasto de personal y se determinaba en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluía el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Director General. Para las citadas acciones se establecía un periodo de "lock up" de tres años desde su concesión.

Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del incentivo devengado ascendió a 1.016.879 euros que se cancelaron con la entrega de 729.678 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 287.201 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad dominante durante 2022.

Planes de retribución a largo plazo

Durante el ejercicio 2022 se aprueban planes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones. Se liquidarán mediante la entrega de acciones de la Sociedad dominante, 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 del Grupo (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 liquidarán con acciones de la Sociedad dominante y se registrarán 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.

Para el ejercicio 2022 no se ha devengado importe por ninguno de estos conceptos.

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 31.12.2022
Cobertura de flujos de efectivo	(98.320)	350.206	251.886
Total	(98.320)	350.206	251.886

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)

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

Euros	31.12.2022			31.12.2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	431.931.377	7.272.165	439.203.542	365.352.059	3.655.725	369.007.784
- Deudas a largo plazo	431.931.377	7.272.165	439.203.542	365.352.059	3.655.725	369.007.784
Derivados de cobertura	-	-	-	-	98.320	98.320
Pasivos financieros a largo plazo	431.931.377	7.272.165	439.203.542	365.352.059	3.754.045	369.106.104
Pasivos financieros a coste amortizado	27.641.568	28.215.939	55.857.508	9.373.827	20.104.406	29.478.233
Deudas a corto plazo	27.641.568	-	27.641.568	9.373.827	-	9.373.827
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	28.215.939	28.215.939	-	20.104.406	20.104.406
Pasivos financieros a corto plazo	27.641.568	28.215.939	55.857.508	9.373.827	20.104.406	29.478.233
Total pasivos financieros	459.572.945	35.488.104	495.061.049	374.725.886	23.858.451	398.584.336

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 459.572.945 euros al 31 de diciembre de 2022 (374.725.886 euros al 31 de diciembre de 2021). El valor a coste amortizado de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito	431.931.377	365.352.059
A largo plazo	431.931.377	365.352.059
Deudas con entidades de crédito	27.641.568	9.373.827
A corto plazo	27.641.568	9.373.827
Deudas con entidades de crédito	459.572.945	374.725.886

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.964.981)	-	-	(4.964.981)
Principal a largo plazo	436.079.032	817.326	-	436.896.358
Principal a corto plazo	23.438.582	493.452	3.300.451	27.232.484
Intereses a corto plazo	408.232	852	-	409.084
Deuda a 31.12.2022	454.960.865	1.311.630	3.300.451	459.572.945
Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	6.742.831	34.766	3.666	6.781.263
Gastos financieros a 31.12.2022	6.742.831	34.766	3.666	6.781.263

Euros	Préstamos hipotecarios	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	8.868.836	490.679	(34.846)	9.324.669
Intereses a corto plazo	48.478	679	-	49.158
Deuda a 31.12.2021	372.961.932	1.798.800	(34.846)	374.725.886
Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	6.184.474	33.817	28.428	6.246.719
Gastos financieros a 31.12.2021	6.184.474	33.817	28.428	6.246.719

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo correspondiente al año 2022, se han firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Unicaja, mediante 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 31 de diciembre de 2022, 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.
- Sabadell, mediante subrogación por una empresa del grupo en el préstamo hipotecario formalizado originalmente por la filial promotora del Grupo y constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Embalse de San Juan en Vallecas (Madrid), por un importe total 21.600.000 euros y totalmente dispuesto a 31 de diciembre de 2022, con un tipo de interés fijo del 2,5% hasta el 30 de junio de 2023 y del 1,7% el resto de su vigencia. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028.
- BBVA, préstamo promotor por un importe total de principal de 52.000.000 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,4%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2027. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en Mendez Alvaro (Madrid).

Durante el periodo correspondiente al año 2022, se han cancelado/amortizado los préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Alcorcón).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2022 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 203.001.998 euros, con unos tipos de interés del 1,7%, 1,8%, 1,17% y 1,45% y vencimiento en los años 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 Jose Antonio Aguirre (Getafe), calle Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barberá del Vallès), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Sant Adrià de Besòs), calle Josep Tarradellas (Sant Cugat del Vallès), calle Pere Calders (Sant Cugat del Vallès), calle Roc Codo (Sant Cugat del Vallès), 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 pendiente de 3.321.606 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 (Navalcarnero).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente 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 pendiente de 17.338.001 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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Rivas Vaciamadrid), camino de Humanes (Móstoles) y calle Cambrils (Valencia).

Hipotecarios por un importe total de principal dispuesto de 39.500.000 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 pendiente de 29.675.900 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 pendiente de 24.910.566 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,5%, 1,6% y 1,7% y para la parte variable a un tipo del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Teiá), Calle Padilla (Madrid) y calle Trole (Madrid).
- Santander, préstamo promotor por un importe total de principal dispuesto de 44.678.302 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,4%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2026. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en Mahou-Calderón (Madrid).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 se formalizó un préstamo con Unicaja por un importe pendiente a 31 de diciembre de 2022 de 1.310.777 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 2022 se firma novación modificativa de la línea de crédito con Bankinter, incrementando en 2.000.000 € el límite establecido, quedando fijado el límite en 7.000.000 euros, de los cuales estaban dispuestos 3.300.451 euros a fecha de cierre y fijando un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,9%.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Vencimientos en 1 año	27.641.568	9.373.827
Vencimientos en 1-2 años	25.818.526	22.305.863
Vencimientos en 2-3 años	112.866.606	24.059.250
Vencimientos en 3-4 años	78.260.662	111.103.586
Vencimientos en 4-5 años	102.890.750	63.816.714
Vencimientos en > 5 años	117.059.815	148.984.150
Total deuda con entidades de crédito	464.537.926	379.643.390

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance consolidado, se debe a que el valor contable tiene en consideración los costes de formalización de las deudas.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El 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.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 251.886 euros (-98.320 euros a 31 de diciembre de 2021).

12.2 Otros pasivos financieros a coste amortizado

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Fianzas recibidas por arrendamientos	4.482.165	3.655.725
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	2.790.000	-
Otros pasivos financieros no corrientes	7.272.165	3.655.725
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.215.939	20.104.406
Otros pasivos financieros corrientes	28.215.939	20.104.406
Otros pasivos financieros	35.488.104	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

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

Proveedores de inmovilizado a largo plazo

A 31 de diciembre de 2022 en este epígrafe se recoge el pago aplazado por un periodo superior a un año por la compraventa de un terreno en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Proveedores	27.244.111	18.508.583
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	-	903.289
Acreeedores varios	97.034	147.508
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	874.794	545.026
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.215.939	20.104.406

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022 el saldo de 27.244.111 euros incluye, entre otros, los pagos aplazados de las compraventas de una promoción en Calle Antonio Machado (Sant Adrià de Besòs), de la promoción en curso en el ámbito urbanístico de Santa Rufina (Málaga) y de un terreno en San Lucas (Málaga), así como las últimas certificaciones de obra de los desarrollos.

A 31 de diciembre de 2021 el saldo de 18.508.583 euros se componía principalmente de los pagos aplazados de la compraventa de varios inmuebles en Villaverde (Madrid).

13. SITUACIÓN FISCAL

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Activos por impuesto corriente	101.053	1.085.783
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	22.829	369.736
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	981.233	729.477
Créditos con las Administraciones Públicas	1.105.115	2.184.996
Euros	31.12.2022	31.12.2021
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	605.413	54.699
Seguridad Social	61.604	27.514
Deudas con las Administraciones Públicas	667.017	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.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

13.1 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

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

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2022
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(28,746,112)		-		(28,746,112)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al rdo. contable
Impuesto sobre Sociedades	-	(3,012,579)	-	-	(3,012,579)
Diferencias permanentes	34,153,656	(8,425)	-	(39,088)	34,106,144
Diferencias temporarias	-	(31,322,132)	-	-	(31,322,132)
- con origen en el ejercicio	-	(30,760,919)	-	-	(30,760,919)
- con origen en ejercicios anteriores	-	(561,213)	-	-	(561,213)
Comp. de bases imponibles negativas de ej. anteriores					(20,476)
Base imponible (resultado fiscal)					(28,995,155)
Base imponible Régimen Socimi					(14,850,945)
Base imponible bonificada régimen EDAV					1,416,958
Base imponible no bonificada a Régimen General					(15,561,169)

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	78.860.782		-		78.860.782
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al rdo. contable
Impuesto sobre Sociedades	19,420,759	-	-	-	19,420,759
Diferencias permanentes	3,368	(103,860,517)	-	(5,825,787)	(109,682,936)
Diferencias temporarias	107,954,235	(53,944)	-	-	107,900,291
- con origen en el ejercicio	107,954,235	-	-	-	107,954,235
- con origen en ejercicios anteriores	-	(53,944)	-	-	(53,944)
Comp. de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					96,498,897
Base imponible Régimen Socimi					18,805,861
Base imponible bonificada régimen EDAV					95,533
Base imponible no bonificadas a Régimen General					77,597,503

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluye entre otros, los gastos de la ampliación de capital por importe de 39.088 euros (5.825.787 al 31 de diciembre de 2021) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

Las diferencias temporales incluyen principalmente la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por importe de 3.130.736,53 euros (Nota 8.3 y 15.8).

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2022 y 2021 no ha generado resultado al que sea aplicable el régimen especial y ni sobre el que tenga que tributar al régimen general.

Las Sociedades filiales Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U. se encuentran acogidas al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial se encontrará bonificada en un 40% (un 85% en 2021). Para el ejercicio 2022 la cuantía de la referida bonificación asciende al importe de 141.696 euros (20.301 euros para el ejercicio 2021).

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

13.2 Pasivos por impuesto diferido

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

Euros	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2021	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 31.12.2022
Valoración de inversiones inmobiliarias	24.666.560	(4.231.322)	-	20.435.238
Pasivos por impuesto diferido	24.666.560	(4.231.322)	-	20.435.238

Euros	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2020	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 31.12.2021
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

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.*

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2022	(4.404.920)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.245.726)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.191.796)	-	-	15.118
Ejercicio 2019	(11.885.071)	-	-	124.939
Ejercicio 2018	(139.065)	-	-	(1.735)
Ejercicio 2017	(1.439.201)	-	-	-
Total	(25.305.779)	-	-	138.322

- 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.*

Euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2022	-	-	-	-
Ejercicio 2021	3.098.034	-	-	-
Ejercicio 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2017	-	-	-	-

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

- 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 resultado del ejercicio del año 2020.

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

Datos del Grupo Consolidado.

	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 Codò 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
40	15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
41	31/08/2022	CL Embalse de San Juan 1-17	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
42	20/09/2022	AV de la Onu 1	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

El 80% de la inversión inmobiliaria del Grupo está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, así como en promociones de inmuebles para su futuro arrendamiento

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Vivenio cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.3)	35.028.476	27.139.432
Categorías de actividades	35.028.476	27.139.432

Euros	31.12.2022	31.12.2021
España		
Madrid	24.219.032	18.363.194
Barcelona	8.228.877	6.993.730
Valencia	1.037.865	1.001.058
Palma de Mallorca	815.240	781.450
Málaga	727.462	-
Mercados geográficos	35.028.476	27.139.432

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

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	2.388.611	1.838.912
Otros ingresos de explotación	216.241	352.968
Otros ingresos de explotación	2.604.851	2.191.879

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	3.470.977	4.059.442
Indemnizaciones	2.369	-
Cargas sociales		
Seguridad social	498.628	219.637
Otros gastos sociales	15.866	13.509
Gastos de personal	3.987.840	4.292.588

Al cierre del ejercicio 2021 el importe bruto del incentivo devengado a favor del Director General (nota 11.4) ascendió a 1.831.225 euros y fue cancelado por la emisión de las acciones correspondientes durante el 2022.

Al cierre del ejercicio 2022 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo (nota 11.4)

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamientos (Nota 7.2)	120.129	37.097
Reparaciones y conservación	4.089.205	3.761.501
Servicios profesionales independientes	7.040.497	8.106.749
Primas de seguros	1.059.143	864.650
Servicios bancarios	33.858	28.996
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	224.941	167.331
Suministros	1.538.193	873.175
Otros servicios	1.880.400	2.101.349
Servicios exteriores	15.986.367	15.940.848

Estos importes incluyen la parte del IVA no deducible, cuando corresponde.

La partida de "Servicios profesionales independientes" recoge el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato *Investment Management Agreement* firmado por las partes, el cual fue revisado en 2022 con la firma de un nuevo contrato con nuevas condiciones y con una vigencia de 3 años (nota 11.4).

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.408.226 euros en base (nota 11.4).

El "Incentive Fee" devengado a cierre de 2021 ascendió a 4.508.240 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.751.864 euros en base (nota 11.4).

En 2022 no se ha devengado ningún importe por este concepto bajo el marco del nuevo contrato.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Inmovilizado intangible (nota 6)	111.247	104.623
Inmovilizado material (nota 7)	63.761	38.540
Amortización del inmovilizado	175.008	143.163

15.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones inmobiliarias	(10.964)	(3.629)
Resultado por enajenación/baja inmovilizado	(10.964)	(3.629)

15.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	3.990.758	356
Ingresos financieros	3.990.758	356

En el ejercicio 2022 se han rescindido los contratos llave en mano, formalizados en 2019, mediante los que el Grupo se comprometía a la adquisición, una vez finalizadas, de unas promociones inmobiliarias situadas en Málaga, recuperando los anticipos entregados hasta la fecha de rescisión a cuenta de la futura adquisición (nota 8.1) y aflorando unos ingresos financieros, que fueron ajustados originalmente al precio de compra, por el "Founding Consideration" incluido en los contratos.

15.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	6.781.263	6.246.719
Otros gastos financieros	213.503	107.083
Gastos financieros	6.994.766	6.353.803

15.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Euros</i>	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones inmobiliarias (nota 8.3)	(42.831.634)	98.280.427
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	(42.831.634)	98.280.427

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. El ejercicio 2022 recoge una depreciación de 42.831.634 euros y el 2021 una revalorización por importe 98.280.427 euros (Nota 8.2), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, valoraciones que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 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 al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

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

A 31 de diciembre de 2022 no existía ningún saldo con partes vinculadas en el balance.

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

31.12.2022	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	4.101.011	4.101.011
Renta Corporación Real Estate, S.A.	4.101.011	4.101.011
TOTAL GASTOS	4.121.033	4.121.033
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	1.403.410	1.403.410
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.403.410	1.403.410
TOTAL OTRAS OPERACIONES	1.403.410	1.403.410

31.12.2021	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	37.097	37.097
Renta Corporación Real Estate, S.A.	37.097	37.097
Prestación de servicios	4.515.500	4.515.500
Renta Corporación Real Estate, S.A.	4.515.500	4.515.500
TOTAL GASTOS	4.552.597	4.552.597
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	882.441	882.441
Renta Corporación Real Estate, S.A.	882.441	882.441
TOTAL OTRAS OPERACIONES	882.441	882.441

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad dominante (y extensible a todo el Grupo) tiene firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado *Investment Management Agreement* con Renta Corporación Real Estate, S.A., que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, estableciendo el marco regulatorio de los siguientes servicios:

- "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.
- "Incentive Fee", calculado en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por el Grupo. 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 dominante 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.

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros (nota 15.3).

El "Incentive Fee" devengado a cierre de 2021 ascendió a 4.508.240 euros, en 2022 no se ha devengado ningún importe por este concepto bajo el marco del nuevo contrato.

16.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	745.000	745.000	1.490.000
Total 31.12.2022	745.000	745.000	1.490.000

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	687.120	2.379.537	3.066.656
Total 31.12.2021	687.120	2.379.537	3.066.656

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	6.478.178	2.694.040
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.777.588	3.750.991
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	495.213	923.657
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	4.525.144	60.944.546
Total	13.276.123	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 Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

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

Euros	Operaciones continuadas	
	31.12.2022	31.12.2021
No vencidos	16.448	16.890
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	194.958	160.474
Entre 30 y 60 días	112.076	192.030
Entre 60 y 90 días	5.089	385.063
Entre 90 días y 120 días	221.146	152.667
Más de 120 días	122.755	87.906
Facturas pendientes de emitir	-	570.965
Total	672.472	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.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 73% 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	31.12.2022	31.12.2021
Financiación de terceros a tipo de interés variable	126.045.402	66.670.851
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	338.083.439	312.924.660

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

17.3 Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 49.751 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2023 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles provocan que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

18 OTRA INFORMACIÓN

18.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2022			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2022	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	6	4	10	9	-
Resto de profesionales	19	28	47	34	1
Ejercicio 2022	27	32	59	45	1

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2021			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2021	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	5	3	8	8	-
Resto de profesionales	6	6	12	6	-
Ejercicio 2021	13	9	22	16	-

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

18.2 Honorarios de auditoría

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

<u>Euros</u>	2022	2021
Servicios de auditoría	43.775	41.689
Otros servicios	22.425	21.309
Total honorarios	66.200	62.998

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

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

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	34	34
Ratio de operaciones pagadas	34	34
Ratio de las operaciones pendientes de pago	29	13

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

	Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	100.531.384	98.869.881
Total pagos pendientes	17.017.830	3.909.595
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	89.251.283	n.a.
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	89%	n.a.

	Número de facturas	
	2022	2021
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	22.827	n.a.
Porcentaje sobre el total de facturas	91%	n.a.

Esta sección ha sido actualizada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas en la que además del periodo medio de pago a proveedores, es necesario incluir el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

19 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2022.

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2022.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2022 era de 1,35 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2022 había 702.172.173 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

Durante el ejercicio 2021 se incorpora a la estructura accionarial de la Sociedad Dominante Aware Super PTY LTD mediante una operación con su accionista principal hasta el momento, Pylades Investments Holding B.V., que supuso la equiparación de la participación de ambos accionistas en la Sociedad Dominante.

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

Internalización de servicios

En los primeros meses del ejercicio 2022 se ha procedido a la internalización de las actividades de gestión patrimonial.

Este proceso ha supuesto una evolución significativa de su plantilla y estructura organizativa, se ha pasado de una plantilla, a finales del ejercicio 2021, de 22 trabajadores a 59, al terminar el ejercicio 2022, todos con contratos indefinidos.

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio 2022

El Grupo ha tenido una evolución, a nivel general, positiva durante el ejercicio, con crecimiento de rentas y en su cartera de activos.

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación consolidado, bajo normativa IFRS, de 14.077 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 35.028 miles de euros y por refacturación de gastos a 2.389 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 30% con respecto al ejercicio anterior, de los cuales el 19% correspondería a la incorporación a la cartera de nuevas promociones.

Durante el ejercicio 2022 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 80%. Se han puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera tras su construcción como en aquellas promociones con niveles

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2022 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial asciende a 10,74 €/m2/mes (10,30 €/m2/mes en 2021) incrementándose en el ejercicio un 4,3%.

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio el Grupo cuenta con una cartera de activos compuesta por 41 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 4.253 viviendas y 62 locales/oficinas, y 8 nuevos desarrollos, 3 mediante contratos llave en mano y 5 desarrollados directamente por el Grupo.

Durante el ejercicio 2022, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se adquieren dos nuevas promociones de inmuebles en explotación situadas en Málaga y en Vallecas (Madrid), sumando a la cartera 145 nuevas viviendas y 4 locales.
- Entran en explotación, una vez terminada su construcción, el proyecto llave en mano de viviendas situado en Avenida de la Onu (Móstoles), así como el desarrollo propio de viviendas de protección oficial situado en Embalse de San Juan en Vallecas (Madrid). Incrementando la cartera en un total de 358 viviendas y 3 locales.

El Grupo ha continuado con su política de obras de rehabilitación, adaptación a construcciones más sostenibles y eficientes energéticamente y mejora general de los inmuebles en explotación, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz) y Avenida San Luis (Madrid).

Por parte de los desarrollos propios, de nuevas promociones de viviendas, el Grupo ha procedido a la adquisición de:

- Dos terrenos, situados uno en calle Escuela de Vallecas (Madrid) y otro en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.
- Una promoción de viviendas en curso de construcción, para la continuación y finalización de su desarrollo, situada en el ámbito urbanístico de Santa Rufina en Málaga.

Así como ha continuado con la ejecución de las obras de construcción y desarrollo de las promociones de viviendas situadas en los terrenos de antiguo Calderón y en Méndez Álvaro (Madrid).

3. Evolución previsible del Grupo

La evolución esperada del Grupo para en 2023 es continuar con sus tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera, sin olvidar la construcción de las nuevas promociones sobre los terrenos adquiridos, así como la finalización de las promociones en curso según su calendario de desarrollo.

4. Política de dividendos

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

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

Las Sociedades del Grupo que no son SOCIMIs tienen en sus estatutos establecida una política de reparto de dividendos idéntica a la regulada para las SOCIMIs.

2/59

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos.

5. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Venta de 750 acciones a un precio de 1,35 euros/acción.

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

6. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o, en menor medida, renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

Este riesgo está mitigado dentro del Grupo a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 80%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

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.

3erídicamente 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 por el equipo de gestión de deuda hasta que tienen una antigüedad superior a 2-3 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

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

Euros	Operaciones continuadas	
	31.12.2022	31.12.2021
No vencidos	16.448	16.890
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	194.958	160.474
Entre 30 y 60 días	112.076	192.030
Entre 60 y 90 días	5.089	385.063
Entre 90 días y 120 días	221.146	152.667
Más de 120 días	122.755	87.906
Facturas pendientes de emitir	-	570.965
Total	672.472	1.565.995

Riesgo de liquidez

El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

el presupuesto anual y una previsión periódica de tesorería.

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 73% 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:

<u>Euros</u>	31.12.2022	31.12.2021
Financiación de terceros a tipo de interés variable	126.045.402	66.670.851
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	338.083.439	312.924.660

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor.

7. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

9. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2022.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2022 por escrito y sin sesión el día 30 de marzo de 2023. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 61, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:

5CC1BE89FC2141F...

D. Nicholas Ebrill
Consejero

DocuSigned by:

A9F39B14BA4C44F...

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



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero

DocuSigned by:

47AD0C8EF208432

D. Daniel Loureda López
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

DocuSigned by:

17AF30A997CD499

D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

DocuSigned by:

6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2022, un importe de 741.562 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.4 y 4.3 de la memoria adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

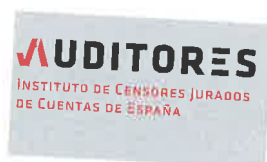
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/05487
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España



ERNST & YOUNG, S.L.

12 de abril de 2023

2023 Núm. 01/23/05487

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Alfonso Balea López

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2022**



ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.021.119.215	966.511.729
Inmovilizado intangible	5	1.022.182	618.744
Patentes, licencias, marcas y similares		-	6.004
Aplicaciones informáticas		1.022.182	612.740
Inmovilizado material	6	393.773	306.264
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		393.773	306.264
Inversiones inmobiliarias	7	741.562.212	695.021.226
Construcciones		741.562.212	695.021.226
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 16	275.171.589	268.171.589
Instrumentos de patrimonio		215.171.589	268.171.589
Créditos a empresas		60.000.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.969.460	2.393.907
Derivados		251.886	-
Otros activos financieros		2.717.574	2.393.907
B) ACTIVO CORRIENTE		123.739.091	143.105.009
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.147.703	449.699
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9	313.576	385.189
Cientes, empresas del grupo y asociadas	9	9.573	-
Deudores varios	9	54.572	64.510
Activos por impuesto corriente	13	526.789	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	243.192	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	119.638.294	120.160.504
Créditos a empresas	8	463.889	-
Otros activos financieros	16	119.174.405	120.160.504
Inversiones financieras a corto plazo	9	123.853	325.984
Otros activos financieros		123.853	325.984
Periodificaciones a corto plazo		61.322	76.408
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.767.920	22.092.415
Tesorería		2.767.920	22.092.415
TOTAL ACTIVO		1.144.858.307	1.109.616.738

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en euros)

	Notas de la memoria	2022	2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		781.351.659	777.893.105
A-1) FONDOS PROPIOS		781.099.773	777.991.424
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	11.3	(7.312.380)	(7.273.293)
Legal y estatutarias		367.810	367.810
Otras reservas		(7.680.190)	(7.641.103)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(299.793)	(300.656)
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(17.855.075)	(13.489.243)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(17.855.075)	(13.489.243)
Resultado del ejercicio	3	(326.003)	(4.365.832)
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	3.408.226	5.134.295
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	11.5	251.886	(98.320)
Operaciones de cobertura		251.886	(98.320)
B) PASIVO NO CORRIENTE		332.045.686	317.472.511
Deudas a largo plazo	12	332.045.686	317.472.511
Deudas con entidades de crédito		328.406.712	314.109.774
Derivados		-	98.320
Otros pasivos financieros		3.638.974	3.264.417
C) PASIVO CORRIENTE		31.460.982	14.251.122
Provisiones a corto plazo		59.586	863.770
Deudas a corto plazo	12	27.206.788	9.351.120
Deudas con entidades de crédito		27.206.788	9.352.399
Otros pasivos financieros		-	(1.279)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.194.588	4.036.233
Proveedores	12	2.491.076	1.382.424
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	-	903.289
Acreedores varios	12	654.776	996.383
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	849.777	522.993
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	123.476	91.049
Anticipos de clientes	12	75.483	140.095
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.144.858.307	1.109.616.738

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado
al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	15.1	28.967.053	24.934.042
b) Prestación de servicios		28.967.053	24.934.042
5. Otros ingresos de explotación	15.1	1.827.089	1.993.990
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.827.089	1.993.990
6. Gastos de personal	15.2	(3.836.652)	(4.282.292)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(3.344.406)	(4.050.430)
b) Cargas sociales		(492.246)	(231.862)
7. Otros gastos de explotación		(15.605.114)	(17.246.030)
a) Servicios exteriores	15.3	(12.918.287)	(14.675.420)
b) Tributos		(2.267.989)	(2.151.465)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(411.568)	(404.837)
d) Otros gastos de gestión corriente		(7.270)	(14.310)
8. Amortización del inmovilizado	15.4	(5.708.121)	(4.952.961)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.141.700)	(3.629)
a) Deterioros y pérdidas	15.5	(3.130.737)	-
b) Resultados por enajenaciones y otros	15.6	(10.964)	(3.629)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.502.554	443.120
12. Ingresos financieros	15.7	3.340.041	1.228.727
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		102.013	1.228.659
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	102.013	1.228.659
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.238.028	68
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	3.236.465	-
- En terceros		1.563	68
13. Gastos financieros	15.8	(6.168.598)	(6.037.680)
b) Por deudas con terceros		(6.168.598)	(6.037.680)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(2.828.557)	(4.806.952)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(326.003)	(4.365.832)
17. Impuestos sobre beneficios	13	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(326.003)	(4.365.832)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Expresado en euros)**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Notas de la memoria	2022	2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(326.003)	(4.365.832)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo	11.5	350.206	96.775
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		350.206	96.775
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		24.203	(4.269.057)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Capital Estructurado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	TOTAL
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	619.863.368	77.452.856	(1.815.316)	(295.256)	(13.701.495)	3.678.095	713.810	(195.095)	685.706.968
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	619.863.368	77.452.856	(1.815.316)	(295.256)	(13.701.495)	3.678.095	713.810	(195.095)	685.706.968
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(4.365.832)	-	96.775	(4.269.057)
Operaciones con socios o propietarios	78.558.012	22.411.916	(5.825.767)	(5.400)	-	(3.098.033)	(713.810)	-	91.326.898
Aumentos de capital	78.558.012	22.411.916	(5.825.767)	-	-	-	(713.810)	-	94.430.351
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(3.098.033)	-	-	(3.098.033)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(20)	(5.400)	-	-	-	-	(5.420)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	367.810	-	212.252	(580.062)	-	-	-
Otros instrumentos del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	5.134.295	-	5.134.295
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.105
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.105
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(326.003)	-	350.206	24.203
Operaciones con socios o propietarios	3.750.793	1.447.853	(39.088)	863	-	-	(5.134.295)	-	26.125
Aumentos de capital	3.750.793	1.447.853	(39.228)	-	-	-	(5.134.295)	-	25.123
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	140	863	-	-	-	-	1.003
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.365.832)	4.365.832	-	-	-
Otros instrumentos del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	3.408.226	-	3.408.226
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	702.172.173	101.312.625	(7.312.380)	(299.793)	(17.855.075)	(326.003)	3.408.226	251.886	781.351.659

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

✓

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en euros)**

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(326.003)	(4.365.832)
Ajustes del resultado		12.440.152	10.267.155
Amortización del inmovilizado	15.4	5.708.121	4.952.961
Correcciones valorativas por deterioro		411.568	404.837
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5 y 15.6	3.141.700	3.629
Ingresos financieros	15.7	(3.340.041)	(1.228.727)
Gastos financieros	15.8	6.168.598	6.037.680
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		350.206	96.775
Cambios en el capital corriente		(1.562.453)	1.700.825
Deudores y otras cuentas a cobrar		(582.783)	524.552
Otros activos corrientes		15.086	(327.072)
Acreedores y otras cuentas a pagar		158.355	1.503.345
Otros pasivos corrientes		(802.905)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(350.207)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.188.028)	(3.721.693)
Pagos de intereses		(5.189.591)	(4.950.420)
Cobros de intereses		1.563	1.228.727
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.363.669	3.880.455
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(59.668.278)	(289.759.333)
Empresas del grupo y asociadas		3.666.101	-
Inmovilizado intangible	6	(524.536)	(371.086)
Inmovilizado material	7	(147.879)	(177.933)
Inversiones inmobiliarias		(55.208.227)	(26.210.314)
Otros activos financieros		(121.536)	(263.000.000)
Cobros por desinversiones		(1.113)	2.442
Inversiones inmobiliarias		(1.113)	2.442
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(59.669.391)	(289.756.891)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.434.351	95.144.142
Instrumentos de patrimonio		3.434.351	95.144.142
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		31.546.877	211.558.344
Deudas con entidades de crédito		31.172.320	11.514.230
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	200.217.306
Otras deudas		374.556	(173.192)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		34.981.228	306.702.486
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(19.324.495)	20.826.049
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	22.092.415	1.266.366
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	2.767.920	22.092.415
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(19.324.495)	20.826.049

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2021, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2022 y 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 procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2021, establece las siguientes modificaciones específicas:

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

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

El marco normativo relacionado con la información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. 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.
5. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

2.1 Imagen fiel

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

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2022, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

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

- Instrumentos financieros

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

- Reconocimiento de ingresos

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

2.3 Impactos conflicto bélico en Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad, ni operaciones que se puedan haber visto impactadas de forma relevante, la Sociedad monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.

Por otra parte, el encarecimiento de la energía y otras materias primas puede afectar al funcionamiento normal de la economía y las empresas, aunque son aquellas que mantienen acuerdos comerciales de importación y exportación con Rusia y Ucrania los que lo sufrirán en mayor medida.

En el caso de la Sociedad, el encarecimiento de las materias primas que está provocando la guerra se espera mitigar por la actualización, optimización y negociación con clientes y proveedores de sus contratos y por los mecanismos de compensación que están implantando los gobiernos de países como España. Por todo ello, se prevé que el impacto de la guerra en Ucrania no sea significativo.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

- e) 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.
- f) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- g) 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 período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- h) 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.
- i) 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.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de 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 concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<i>Euros</i>	2022
Base de reparto	(326.002,62)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(326.002,62)
Aplicación	(326.002,62)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(326.002,62)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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.

Propiedad Industrial

La Sociedad estima que la vida útil de estos activos es de 5 años.

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2022, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

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

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

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Instrumentos financieros

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

4.7 Activos financieros*Clasificación y valoración*

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

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

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

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

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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

Activos financieros a coste

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

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

4.7 Pasivos financierosClasificación y valoración

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

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

4.8 Valor razonable

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

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

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

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

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

4.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Sociedad documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. La Sociedad documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado de la cuenta de resultados consolidada.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, la Sociedad generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

4.10 Acciones propias

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.12 Impuestos sobre beneficios

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

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

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, se



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

establecen dos tipos de gravámenes especiales cuando concurren una serie de circunstancias:

- Tipo de gravamen especial del 19%. 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 aplicará un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.
- Tipo de gravamen especial del 15%. Introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, se aplicará este tipo de gravamen especial sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad presenta el estado de situación financiera clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la sociedad es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos son reconocidos por la sociedad de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

4.17 Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

4.17 Información financiera por segmentos

La Sociedad agrupa sus segmentos atendiendo a la ubicación geográfica de los mismos. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente de la Sociedad que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	50.122	-	-	50.122
Aplicaciones informáticas	710.655	524.536	(14.089)	1.221.102
Total coste	760.777	524.536	(14.089)	1.271.224
Amortización:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(44.118)	(6.004)	-	(50.122)
Aplicaciones informáticas	(97.915)	(105.243)	4.238	(198.920)
Total amortización	(142.033)	(111.247)	4.238	(249.041)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	618.744	413.289	(9.851)	1.022.182

Euros	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2021
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	50.122	-	-	50.122
Aplicaciones informáticas	339.572	371.083	-	710.655
Total coste	389.693	371.083	-	760.777
Amortización:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(32.010)	(12.107)	-	(44.118)
Aplicaciones informáticas	(5.399)	(92.516)	-	(97.915)
Total amortización	(37.409)	(104.623)	-	(142.033)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	352.284	266.460	-	618.744

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para la gestión con los inquilinos (Salesforce) por importe total de 524.536 euros al 31 de diciembre de 2022 (371.083 euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a dar de baja definitiva los costes capitalizados para el desarrollo de una aplicación que finalmente no se llevó a cabo.

Al cierre de 2022 la Sociedad se encuentra totalmente amortizada la marca.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Euros	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Mobiliario	304.634	92.865	-	397.499
Equipos para procesos de información	77.683	55.013	-	132.696
Total coste	382.317	147.879	-	530.196
Amortización:				
Mobiliario	(58.995)	(47.088)	-	(106.082)
Equipos para procesos de información	(17.059)	(13.282)	-	(30.341)
Total amortización	(76.053)	(60.370)	-	(136.423)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	306.264	87.509	-	393.773

Euros	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2021
Coste:				
Mobiliario	156.687	147.947	-	304.634
Equipos para procesos de información	50.140	29.985	(2.442)	77.683
Total coste	206.827	177.932	(2.442)	382.317
Amortización:				
Mobiliario	(28.425)	(30.570)	-	(58.995)
Equipos para procesos de información	(9.694)	(7.687)	322	(17.059)
Total amortización	(38.119)	(38.257)	322	(76.053)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	168.709	139.675	(2.120)	306.264

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe del ejercicio 2022 y 2021, se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de nuevo mobiliario y equipamiento informático para la oficina de la Sociedad.

6.2 Otra información

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

Al cierre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Construcciones	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Total coste	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Construcciones	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Total amortización	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Deterioro:				
Inversiones inmobiliarias	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Construcciones	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Total deterioro	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Total	695.021.226	46.540.986	-	741.562.212

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2021
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	683.080.927	26.210.315	-	709.291.243
Construcciones	683.080.927	26.210.315	-	709.291.243
Total coste	683.080.927	26.210.315	-	709.291.243
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(9.459.936)	(4.810.081)	-	(14.270.017)
Construcciones	(9.459.936)	(4.810.081)	-	(14.270.017)
Total amortización	(9.459.936)	(4.810.081)	-	(14.270.017)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	673.620.991	21.400.235	-	695.021.226

7.1 Descripción de los principales movimientosMovimientos significativos 2022

Las altas de construcciones del periodo 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, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid).

Movimientos significativos 2021

Las altas de construcciones del ejercicio 2021 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid). Adicionalmente, se ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****7.2 Arrendamientos operativos**

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2022 a 28.967.053 euros y 1.458.176 euros, respectivamente (24.934.042 euros y 1.484.873 euros, respectivamente en el ejercicio 2021) (Nota 15.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones ni deterioros, durante el ejercicio han sido 9.599.065 euros (11.281.484 euros en el ejercicio 2021).

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2022	2021
Menos de un año	27.826.242	24.704.328
Entre uno y cinco años	100.991.745	81.922.037
Más de cinco años	7.819.773	21.912.780
Total	136.637.760	128.539.145

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2022 de 715.711.921 euros (656.108.800 euros al 31 de diciembre de 2021), como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 353.643.221 euros al cierre del ejercicio 2022 (325.076.809 euros al 31 de diciembre de 2021).

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a un total de 849.125.000 euros (819.695.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

Al cierre del ejercicio 2022 debido a la diferencia de valor contable con respecto a su valor razonable se han dotado provisiones por depreciación de los activos situados en San Luis (Madrid) y Antonio Lopez (Rivas Vaciamadrid) por un importe total de 3.130.737 euros

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

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31/12/2022	188.923	6.741	92%
Total a 31/12/2021	178.710	6.834	93%

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO**

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

Euros	Saldo a 31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2022
NESCAM 2006, S.L.U.	4,708,610	-	-	-	4,708,610
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125,013,912	-	-	-	125,013,912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5,024,578	-	-	-	5,024,578
VIVENIO BETA, S.L.U.	63,378,998	-	-	-	63,378,998
VIVENIO DELTA, S.L.U.	20,006,998	-	-	(14,000,000)	6,006,998
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	39,006,998	-	-	(39,000,000)	6,998
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11,008,998	-	-	-	11,008,998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6,998	-	-	-	6,998
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO OMICRON, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
Participaciones empresas del Grupo	268,171,589	-	-	(53,000,000)	215,171,589
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	268,171,588,53	-	-	(53,000,000,00)	215,171,589
VIVENIO BETA, S.L.U.	-	35,000,000	-	-	35,000,000
VIVENIO DELTA, S.L.U.	-	11,000,000	-	14,000,000	25,000,000
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	-	11,698,000	(50,698,000)	39,000,000	-
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	-	57,698,000	(50,698,000)	53,000,000	60,000,000
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	-	57,698,000	(50,698,000)	53,000,000	60,000,000

Euros	Saldo a 31/12/2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2021
NESCAM 2006, S.L.U.	4,708,610	-	-	-	4,708,610
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	13,912	125,000,000	-	-	125,013,912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	24,578	5,000,000	-	-	5,024,578
VIVENIO BETA, S.L.U.	378,998	63,000,000	-	-	63,378,998
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6,998	20,000,000	-	-	20,006,998
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	6,998	39,000,000	-	-	39,006,998
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	6,998	11,000,000	-	-	11,006,998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6,998	-	-	-	6,998
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO OMICRON, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3,500	-	-	-	3,500
Participaciones empresas del Grupo	5,171,589	263,000,000	-	-	268,171,589
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	5,171,589	263,000,000	-	-	268,171,589

8.1 Descripción de los principales movimientosMovimientos significativos 2022

Durante el ejercicio 2022, la sociedad ha formalizado varios créditos con sus filiales Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U. y Vivenio Delta, S.L.U., para cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

En el caso de Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Épsilon, S.L.U. se constituye en parte el crédito mediante la reducción de las aportaciones de socios realizadas en ejercicios pasados.

Movimientos significativos 2021

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

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****8.2 Descripción de las inversiones**

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

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO						Dividendos recibidos
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado		Total patrimonio	
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.708.610	4.094	604.731	-	139.847	237.048	748.672	102.013
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	100%	125.013.912	3.500	(10.983)	125.010.000	386.978	804.922	125.389.495	-
VIVENIO ALFA, S.L.U.	100%	5.024.578	3.500	(24.790)	5.020.500	(100.222)	(100.222)	4.898.988	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	100%	63.376.998	3.500	(272.453)	63.375.000	427.979	2.267.913	63.534.026	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	100%	6.006.998	3.500	(76.458)	6.003.000	(28.607)	462.813	5.901.435	-
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	100%	6.998	3.500	(5.067)	3.000	966.742	(568.068)	968.176	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	100%	11.006.998	3.500	(4.612)	11.003.000	(943)	(943)	11.000.945	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	100%	6.998	3.500	(5.593)	3.000	(300.767)	(120.274)	(299.861)	-
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.186)	-	(830)	(830)	1.485	-
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.317)	-	(830)	(830)	1.353	-
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.325)	-	(830)	(830)	345	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.054)	-	(830)	(830)	616	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.197)	-	(832)	(832)	1.471	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		215.171.589	46.094	196.689	210.417.500	1.488.856	2.779.637	212.147.147	102.013

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO						Dividendos recibidos
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado		Total patrimonio	
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.708.610	4.094	604.731	-	102.013	178.531	710.837	1.228.859
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	100%	125.013.912	3.500	(10.837)	125.010.000	(147)	(438)	125.002.517	
VIVENIO ALFA, S.L.U.	100%	5.024.578	3.500	(22.026)	5.020.500	(2.764)	(2.764)	4.999.210	
VIVENIO BETA, S.L.U.	100%	63.376.998	3.500	(271.881)	63.375.000	(572)	233.551	63.106.047	
VIVENIO DELTA, S.L.U.	100%	20.006.998	3.500	(4.367)	20.003.000	(72.091)	(65.178)	19.930.042	
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	100%	39.006.998	3.500	(4.876)	39.003.000	(190)	(190)	39.001.433	
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	100%	11.006.998	3.500	(4.425)	11.003.000	(186)	(186)	11.001.888	
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	100%	6.998	3.500	(4.462)	3.000	(1.132)	(1.132)	907	
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.102)	-	(83)	(83)	2.315	
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.233)	-	(83)	(83)	2.183	
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.242)	-	(1.083)	(1.083)	1.175	
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(970)	-	(1.083)	(1.083)	1.446	
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.113)	-	(83)	(83)	2.303	
Total empresas del Grupo y Asociadas		268.171.589	46.094	276.197	283.417.500	22.513	339.776	263.782.304	1.228.859

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

8.3 Créditos con empresas del Grupo y Asociadas

Los créditos con empresas del grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, tienen un vencimiento a 3 años y el tipo de interés se determina para cada caso según la media de la financiación recibida por el Grupo de entidades financieras.

El tipo de interés aplicado en 2022 ha estado entre el 1,8% y el 5,5%.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto inversiones con empresas del grupo (Notas 8 y 16), al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Categorías	Clases	2022		2021	
		Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	2.717.574	2.717.574	2.393.907	2.393.907
	Derivados de cobertura	251.886	251.886	-	-
Total activos financieros a largo plazo		2.969.460	2.969.460	2.393.907	2.393.907
Activos financieros a corto plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	501.574	501.574	775.682	775.682
Total activos financieros a corto plazo		501.574	501.574	775.682	775.682
Total		3.471.034	3.471.034	3.169.589	3.169.589

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

<i>Euros</i>	2022	2021
A largo plazo:		
Otros activos financieros	2.717.574	2.393.907
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	2.717.574	2.393.907
A corto plazo:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	377.721	449.699
Otros activos financieros	123.853	325.984
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	501.574	775.682
Activos financieros a coste amortizado	3.219.148	3.169.589

* Excluido "Activos por impuesto corriente" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

<i>Euros</i>	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	313.576	385.189
Clientes empresas del grupo y asociadas	9.573	-
Deudores varios	54.572	64.510
A corto plazo	377.721	449.699
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	377.721	449.699

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:

<i>Euros</i>	2022	2021
Saldo Inicial	1.271.094	891.009
Dotaciones	675.968	790.821
Aplicaciones	(323.283)	(405.752)
Cancelaciones	(33.940)	(4.984)
Saldo final	1.589.840	1.271.094

A su vez durante el ejercicio 2022 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 58.882 euros (19.768 euros durante el ejercicio 2021).

Otros activos financieros

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

<i>Euros</i>	2022	2021
Fianzas entregadas a largo plazo	2.243.659	2.055.380
Depósitos constituidos a largo plazo	473.914	338.526
Total otros activos financieros no corrientes	2.717.574	2.393.907
Otros activos financieros	123.853	325.984
Total otros activos financieros corrientes	123.853	325.984
Total otros activos financieros	2.841.426	2.719.891

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2022 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****Depósitos constituidos a largo plazo**

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 123.853 euros (325.984 euros al 31 de diciembre de 2021).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<i>Euros</i>	2022	2021
Efectivo	2.767.920	22.092.415
Total	2.767.920	22.092.415

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**11.1 Capital escriturado**

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
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	

Por tanto, al 31 de diciembre 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 y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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

<i>Euros</i>	2022	2021
Pylades Investments Holding B.V.	48,95%	49,22%
Aware 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%
Total	100%	100%

Durante el periodo de 2022, la Sociedad ha vendido 750 acciones propias por un importe total de 1.013 euros y generando un resultado (reservas) de 150 euros. Durante el ejercicio 2021, se adquirieron 4.000 acciones propias por importe total de 5.401 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre 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 al 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 31 de diciembre de 2022	101.312.625

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2022
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	(7.641.103)	-	(39.228)	140	(7.680.190)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.489.243)	(4.365.832)	-	-	(17.855.075)
Total	(20.762.536)	(4.365.832)	(39.228)	140	(25.167.455)

<i>Euros</i>	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	(1.815.316)	-	(5.825.767)	(20)	(7.641.103)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	-	(13.489.243)
Total	(15.516.811)	580.062	(5.825.767)	(20)	(20.762.536)

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto**Investment Management Agreement**

La Sociedad tiene firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado Investment Management Agreement 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Origination Fee", a pagar en acciones ascendía a 365.553 euros, que se cancelarán con la entrega de 282.730 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 82.823 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2022.

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 el 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" de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" calculado según el contrato anterior y finalizado con efectos 31 de diciembre de 2021, ascendía a 3.751.864 euros que se canceló con la entrega de 2.692.210 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 1.059.654 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2022.

Al cierre del ejercicio 2022 la parte del importe devengado por la liquidación del contrato anterior de Investment Management Agreement con Renta Corporación Real Estate, S.A. asciende a 3.408.226 (nota 15.3) se cancelará con la entrega de 2.535.694 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 872.532 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante el 2023.

Incentivo Dirección General hasta 2021

Hasta el año 2021, incluido, existía un incentivo a largo plazo a favor del Director General de la Sociedad, por los resultados obtenidos en el ejercicio, que se registraba como gasto de personal y se determinaba en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluía el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Director General. Para las citadas acciones se establecía un periodo de "lock up" de tres años desde su concesión.

Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del incentivo devengado ascendió a 1.016.879 euros que se canceló con la entrega de 729.678 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 287.201 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2022.

Planes de retribución a largo plazo

Durante el ejercicio 2022 se aprueban planes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones. Se liquidarán 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 del Grupo (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 genere 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 liquidarán con acciones de la Sociedad dominante y se registrarán 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.

Para el ejercicio 2022 no se ha devengado importes por ninguno de estos conceptos.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

<u>Euros</u>	Saldo inicial 31.12.2021	Ingresos / (gastos)	Saldo final 31.12.2022
Cobertura de flujos de efectivo	(98.320)	350.206	251.886
Total	(98.320)	350.206	251.886

<u>Euros</u>	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, excepto deudas con empresas del grupo (nota 16), al 31 de diciembre es la siguiente:

Categorías	Clases	2022			2021		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<u>Pasivos financieros a largo plazo:</u>							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	328.406.712	3.638.974	332.045.686	314.109.774	3.264.417	317.374.192
	Derivados de cobertura	-	-	-	-	98.320	98.320
	Total pasivos financieros a largo plazo	328.406.712	3.638.974	332.045.686	314.109.774	3.362.737	317.472.511
<u>Pasivos financieros a corto plazo:</u>							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	27.206.788	4.071.112	31.277.900	9.352.399	3.943.905	13.296.304
	Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
	Total pasivos financieros a corto plazo	27.206.788	4.071.112	31.277.900	9.352.399	3.943.905	13.296.304
	Total pasivos financieros	355.613.500	7.710.085	363.323.586	323.462.174	7.306.642	330.768.815

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado o a coste al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

<u>Euros</u>	2022	2021
Deudas con entidades de crédito	328.406.712	314.109.774
Otros pasivos financieros	3.638.974	3.264.417
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste no corrientes	332.045.686	317.374.192
Deudas con entidades de crédito	27.206.788	9.352.399
Otros pasivos financieros	-	(1.279)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	4.071.112	3.945.184
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste corrientes	31.277.900	13.296.304
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	363.323.586	330.670.496

(*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Euros	2022	2021
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	327.589.386	312.802.333
Préstamos no hipotecarios	817.326	1.307.441
A largo plazo	328.406.712	314.109.774
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	23.412.034	8.895.887
Préstamos no hipotecarios	494.304	491.358
Líneas de crédito	3.300.451	(34.846)
A corto plazo	27.206.788	9.352.399
Deudas con entidades de crédito	355.613.500	323.462.174

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.795.667)	-	-	(2.795.667)
Principal a largo plazo	330.385.053	817.326	-	331.202.378
Principal a corto plazo	23.258.168	493.452	3.300.451	27.052.071
Intereses a corto plazo	153.865	852	-	154.717
Deuda a 31.12.2022	351.001.420	1.311.630	3.300.451	355.613.500
Gastos financieros devengados (Nota 15.8)	5.216.019	34.766	3.666	5.254.452
Gastos financieros a 31.12.2022	5.216.019	34.766	3.666	5.254.452

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(3.428.346)	-	-	(3.428.346)
Principal a largo plazo	316.230.679	1.307.441	-	317.538.120
Principal a corto plazo	8.847.409	490.679	(34.846)	9.303.242
Intereses a corto plazo	48.478	679	-	49.158
Deuda a 31.12.2021	321.698.220	1.798.800	(34.846)	323.462.174
Gastos financieros devengados (Nota 15.8)	5.074.084	33.817	28.428	5.136.329
Gastos financieros a 31.12.2021	5.074.084	33.817	28.428	5.136.329

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- Unicaja, mediante 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 31 de diciembre de 2022, 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 periodo correspondiente al año 2022, se han cancelado/amortizado los préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Alcorcón)

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas.

Los préstamos firmados durante ejercicios anteriores y que a 31 de diciembre de 2022 siguen vigentes son los siguientes:

- Abanca, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 3.321.606 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 (Navalcarnero).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

- ING hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 17.338.001 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 (Rivas Vaciamadrid), camino de Humanes (Móstoles) y calle Cambrils (Valencia).

ING hipotecario por un importe total de principal pendiente de 25.500.000 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 vencimiento en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle San Luis (Madrid).

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal de 199.405.908 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,8%, 1,17% y 1,45% y vencimiento en los años 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 Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barberá del Vallès), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Sant Adrià de Besòs), calle Josep Tarradellas (Sant Cugat del Vallès), calle Pere Calders (Sant Cugat del Vallès), calle Roc Codo (Sant Cugat del Vallès), Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).
- Unicaja por un importe total de principal pendiente de 29.675.900 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 pendiente de 24.910.566 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,5%, 1,6% y 1,7% y para la parte variable a un tipo del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimientos en el año 2023, 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Teià), Calle Padilla (Madrid) y calle Trole (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente 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 Valdecahonde (Madrid).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 se formalizó un préstamo con Unicaja por un importe pendiente a 31 de diciembre de 2022 de 1.310.777 euros con vencimiento en el año 2025 y con tipo de interés del Euribor 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.

Líneas de crédito

En el ejercicio 2022 se firma novación modificativa de la línea de crédito con Bankinter, incrementando en 2.000.000 euros el límite establecido, quedando fijado el límite en 7.000.000 euros, de los cuales estaban dispuestos 3.300.450 euros a fecha de cierre y fijando un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,9%

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

<i>Euros</i>	2022	2021
Vencimientos en 1 año	27.206.788	9.352.399
Vencimientos en 1-2 años	25.503.112	22.240.914
Vencimientos en 2-3 años	112.551.193	23.974.766
Vencimientos en 3-4 años	29.852.509	111.019.102
Vencimientos en 4-5 años	80.620.750	28.317.793
Vencimientos en > 5 años	82.674.814	131.985.545
Total deuda con entidades de crédito	358.409.167	326.890.519



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional de la permuta financiera asciende a 5.000.000 de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 251.886 euros (-98.320 euros a 31 de diciembre de 2021).

12.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Euros	2022	2021
Proveedores	2.491.076	1.382.424
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	903.289
Acreedores varios	654.776	996.383
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	849.777	522.993
Anticipos de clientes	75.483	140.095
A corto plazo	4.071.112	3.945.184
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.071.112	3.945.184

12.3 Otros pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Euros	2022	2021
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.638.974	3.264.417
Otros pasivos financieros no corrientes	3.638.974	3.264.417
Otros pasivos financieros	-	(1.279)
Otros pasivos financieros corrientes	-	(1.279)
Total Otros pasivos financieros	3.638.974	3.263.138

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****13. SITUACIÓN FISCAL**

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

Saldos deudores			
<u>Euros</u>	2022	2021	
Activos por impuesto corriente	526.789	-	
Hacienda Pública deudora por IVA	243.192	-	
Total	769.981	-	

Saldos acreedores			
<u>Euros</u>	2022	2021	
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	15.154	
Organismos de la Seguridad Social acreedores	57.761	25.971	
Hacienda Pública acreedora por IRPF	65.715	49.923	
Total	123.476	91.049	

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

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

13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2022
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(326.002,62)				(326.003)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.664	(48.456)	-	(39.088)	(85.880)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	3.130.737	-	-	-	3.130.737
- con origen en ejercicios anteriores	-	(507.269)	-	-	(507.269)
Compensación de bases impositivas negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					2.211.585
Base imponible Régimen Socimi					2.211.585
Base imponible Régimen General					-

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.365.832,07)				(4.365.832)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	3.175	(1.100.486)	-	(5.825.787)	(6.923.098)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	4.048.199	-	-	-	4.048.199
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases impositivas negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					(7.240.731)
Base imponible Régimen Socimi					(7.240.731)
Base imponible Régimen General					-

Las diferencias permanentes del ejercicio 2022 se corresponden con la exención sobre dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes según los artículos 21 y 49.3 de la Ley de Sociedades.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

En el ejercicio 2022 se registra contra reservas los gastos de la ampliación de capital por importe de 39.088 euros (5.825.787 euros en el ejercicio 2021) (Nota 11.3). Estos gastos son fiscalmente deducibles por lo que suponen un ajuste permanente al resultado contable para llegar a la base imponible fiscal.

A 31 de diciembre de 2022 se recoge como diferencia temporal (puede revertir en un futuro) los siguientes ajustes al resultado contable:

- la provisión por deterioro de las inversiones inmobiliarias dotada durante el ejercicio (Notas 7 y 15.5), la cual según la normativa fiscal no es deducible.
- Por otro lado, se aplican gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores al actuar la limitación fiscal para estos gastos y disponer de suficiente importe hasta el límite para ello.

A 31 de diciembre de 2021 se recoge como diferencia temporal (puede revertir en un futuro), como ajuste al resultado contable, los gastos financieros que no son deducibles por la aplicación del límite fiscal para la deducibilidad de este tipo de gastos.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2022 y 2021 no ha generado resultado al que sea aplicable ninguno de los tipos de gravamen especiales y ni sobre los que tenga que tributar al régimen general

13.2 Otra información fiscal

Con efectos 1 de enero de 2022, la Sociedad junto con sus dependientes Vivenio Promoción S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U. y Vivenio Omega, S.L.U., se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) del IVA, que supone una tributación especial en las operaciones entre empresas dentro del REGE.

La Sociedad es la cabecera del grupo especial y quien declara y liquida el impuesto de forma consolidada con Hacienda, generando saldos a favor o en contra con sus sociedades dependientes por este concepto (nota 16.1).

Euros	2022
VIVENIO PROMOCION, S.L.	3.547.012
VIVENIO KAPPA, S.L.	(1.505.632)
VIVENIO OMEGA, S.L.	152
VIVENIO LAMDA, S.L.	152
Saldos acreedores (REGE)	2.041.684

14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2022

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

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

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2022	(4.404.920)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.245.726)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.191.796)	-	-	15.118
Ejercicio 2019	(11.885.071)	-	-	124.939
Ejercicio 2018	(139.065)	-	-	(1.735)
Ejercicio 2017	(1.439.201)	-	-	-
Total	(25.305.719)	-	-	138.322



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

- 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.*

Euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2022	-	-	-	-
Ejercicio 2021	3.098.034	-	-	-
Ejercicio 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2017	-	-	-	-

- 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 resultado del ejercicio del año 2020.

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

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo	Uso
1 12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2 12/06/2017	CL Jovellanos 1A	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3 28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4 07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5 07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6 07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7 21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8 22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9 22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10 03/05/2018	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 Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21 26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22 10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23 10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24 28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25 27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26 31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27 27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28 04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
29 04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
30 04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31 31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
32 22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
33 24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
34 15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
35 04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
36 13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
37 26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38 26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39 26/06/2019	Vivenio Epsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40 26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41 26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42 13/11/2019	Vivenio Omicron, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43 13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
44 13/11/2019	Vivenio Lambda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
45 13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
46 13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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

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

El balance consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Vivenio cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.*

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

15. INGRESOS Y GASTOS**15.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

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

<u>Euros</u>	2022	2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 7.2)	28.967.053	24.934.042
Categorías de actividades	28.967.053	24.934.042
<u>Euros</u>	2022	2021
España	28.967.053	24.934.042
Mercados geográficos	28.967.053	24.934.042

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

<u>Euros</u>	2022	2021
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.458.176	1.484.873
Otros ingresos de explotación	368.913	509.117
Otros ingresos de explotación	1.827.089	1.993.990

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<u>Euros</u>	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	3.342.037	4.050.430
Indemnizaciones	2.369	-
Cargas sociales		
Seguridad social	476.683	218.353
Otros gastos sociales	15.563	13.509
Gastos de personal	3.836.652	4.282.292

Al cierre del ejercicio 2021 el importe bruto del incentivo devengado a favor del Director General (nota 11.4) ascendió a 1.831.225 euros y fue cancelado por la emisión de las acciones correspondientes durante el 2022.

Al cierre del ejercicio 2022 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo (nota 11.4)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****15.3 Servicios exteriores**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<u>Euros</u>	2022	2021
Arrendamientos y cánones	120.129	37.097
Reparaciones y conservación	2.912.610	3.144.449
Servicios de profesionales independientes	6.171.160	7.966.656
Primas de seguros	767.226	711.208
Servicios bancarios y similares	28.911	26.379
Publicidad, propagandas y RRPP	148.341	159.513
Suministros	986.195	638.750
Otros servicios	1.783.715	1.991.367
Total	12.918.287	14.675.420

Estos importes incluyen la parte del IVA no deducible, cuando corresponde.

Arrendamientos Operativos

La Sociedad 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 120.129 euros en el ejercicio 2022 (37.097 euros en el ejercicio 2021).

Servicios profesionales independientes - Investment Management Agreement

La partida de "Servicios profesionales independientes" recoge el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato Investment Management Agreement firmado por las partes, el cual fue revisado en 2022 con la firma de un nuevo contrato con nuevas condiciones y con una vigencia de 3 años (nota 11.4).

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.408.226 euros en base (nota 11.4).

El "Incentive Fee" devengado a cierre de 2021 ascendió a 4.508.240 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.751.864 euros en base (nota 11.4).

En 2022 no se ha devengado ningún importe por este concepto bajo el marco del nuevo contrato.

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<u>Euros</u>	2022	2021
Inmovilizado intangible (Nota 5)	111.247	104.623
Inmovilizado material (Nota 6)	60.370	38.257
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	5.536.504	4.810.081
Amortización del inmovilizado	5.708.121	4.952.961

15.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

<u>Euros</u>	2022	2021
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	3.130.737	-
Pérdidas por deterioro del inmovilizado	3.130.737	-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)****15.6 Resultados por enajenación o baja de inmovilizado**

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

Euros	2022	2021
Inmovilizado Intangible (Nota 5)	(9.851)	-
Inmovilizado material (Nota 6)	-	(2.120)
Inversiones inmobiliarias	(1.113)	(1.509)
Resultado por enajenación/baja del inmovilizado	(10.964)	(3.629)

15.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Euros	2022	2021
Ingresos por dividendos de empresas del grupo (nota 16.1)	102.013	1.228.659
Intereses de créditos con empresas del grupo (nota 16.1)	3.236.465	-
Otros ingresos financieros	1.563	68
Ingresos financieros	3.340.041	1.228.727

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad percibe un dividendo de Nescam 2006, S.L.U. por importe de 102.013 euros (1.228.659 euros en 2021).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha formalizado varios créditos con Sociedades dependientes (nota 8) que han devengado intereses por importe de 3.236.465 euros.

15.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

Euros	2022	2021
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	5.254.452	5.136.329
Otros gastos financieros	914.146	901.351
Gastos financieros	6.168.598	6.037.680

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	Accionista
NESCAM 2006, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO ALFA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO BETA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO DELTA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	Sociedad dependiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

16.1 Entidades vinculadas

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

2022	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	215.171.589	-	215.171.589
Créditos a empresas(Nota 8)	60.000.000	-	60.000.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	275.171.589	-	275.171.589
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	9.573	-	9.573
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	9.573	-	9.573
Créditos a empresas (Nota 8)	463.889	-	463.889
Cuentas corrientes con empresas	119.174.405	-	119.174.405
NESCAM 2006, S.L.	1.165.923	-	1.165.923
VIVENIO PROMOCION, S.L.	55.207.991	-	55.207.991
VIVENIO ALFA, S.L.	23.133.412	-	23.133.412
VIVENIO BETA, S.L.	7.947.104	-	7.947.104
VIVENIO DELTA, S.L.	403.350	-	403.350
VIVENIO EPSILON, S.L.	(1.360.866)	-	(1.360.866)
VIVENIO GAMMA, S.L.	11.776.776	-	11.776.776
VIVENIO KAPPA, S.L.	20.897.319	-	20.897.319
VIVENIO OMEGA, S.L.	1.912	-	1.912
VIVENIO OMICROM, S.L.	24	-	24
VIVENIO POSEIDON, S.L.	34	-	34
VIVENIO SIGMA, S.L.	184	-	184
VIVENIO LAMDA, S.L.	1.242	-	1.242
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	119.647.867	-	119.647.867
2021	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	268.171.589	-	268.171.589
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	268.171.589	-	268.171.589
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Cuentas corrientes con empresas	120.160.504	-	120.160.504
NESCAM 2006, S.L.	1.313.718	-	1.313.718
VIVENIO PROMOCION, S.L.	26.929.266	-	26.929.266
VIVENIO ALFA, S.L.	3.538.536	-	3.538.536
VIVENIO BETA, S.L.	40.031.949	-	40.031.949
VIVENIO DELTA, S.L.	15.338.093	-	15.338.093
VIVENIO EPSILON, S.L.	4.293.608	-	4.293.608
VIVENIO GAMMA, S.L.	10.726.776	-	10.726.776
VIVENIO KAPPA, S.L.	2.998.344	-	2.998.344
VIVENIO OMEGA, S.L.	2.997.847	-	2.997.847
VIVENIO OMICROM, S.L.	2.998.007	-	2.998.007
VIVENIO POSEIDON, S.L.	2.998.017	-	2.998.017
VIVENIO SIGMA, S.L.	2.998.167	-	2.998.167
VIVENIO LAMDA, S.L.	2.998.177	-	2.998.177
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	120.160.504	-	120.160.504
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Acreeedores / Proveedores comerciales:	-	903.289	903.289
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	903.289	903.289
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	-	903.289	903.289

La partida de cuentas corrientes con empresas del grupo recoge los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2022 y 2021 por los importes recibidos o entregados a sus sociedades dependientes para poder atender a los compromisos adquiridos, así como la gestión de los excedentes de tesorería.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

En el ejercicio 2022 recoge también los saldos con las Sociedades del Grupo fiscal Especial para el IVA (REGE), nota 13.2.

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

2022	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	3.236.465	-	3.236.465
VIVENIO BETA, S.L.U.	638.750	-	638.750
VIVENIO DELTA, S.L.U.	463.889	-	463.889
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	2.133.826	-	2.133.826
Dividendos	102.013	-	102.013
NESCAM 2006, S.L.U.	102.013	-	102.013
TOTAL INGRESOS	3.338.478	-	3.338.478
GASTOS			
Recepción de servicios	-	4.099.660	4.099.660
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	4.099.660	4.099.660
Contratos de arrendamiento operativo	-	20.022	20.022
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	20.022	20.022
TOTAL GASTOS	-	4.119.682	4.119.682
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	742.525	742.525
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	742.525	742.525
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	742.525	742.525
2021	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Dividendos	1.228.659	-	1.228.659
NESCAM 2006, S.L.	1.228.659	-	1.228.659
TOTAL INGRESOS	1.228.659	-	1.228.659
GASTOS			
Recepción de servicios	-	4.508.240	4.508.240
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	4.508.240	4.508.240
Contratos de arrendamiento operativo	-	37.097	37.097
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	37.097	37.097
TOTAL GASTOS	-	4.545.337	4.545.337
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	206.729	206.729
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	206.729	206.729
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	206.729	206.729

La Sociedad (y extensible a todo el Grupo) tiene firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado "Investment Management Agreement" con Renta Corporación Real Estate, S.A., que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, estableciendo el marco regulatorio de los siguientes servicios:

- "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.
- "Incentive Fee", calculado en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por el Grupo. 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

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.

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros. (nota 11.4)

El "Incentive Fee" devengado a cierre de 2021 ascendió a 4.508.240 euros, en 2022 no se ha devengado ningún importe por este concepto bajo el marco del nuevo contrato. (nota 11.4)

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha formalizado varios contratos de crédito con varias de sus filiales que han devengado intereses (nota 8.3)

16.2 Administradores y alta dirección

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

<i>Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	745.000	745.000	1.490.000
Total 31.12.2022	745.000	745.000	1.490.000

<i>Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	687.120	2.379.537	3.066.657
Total 31.12.2021	687.120	2.379.537	3.066.657

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 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 con la Sociedad.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

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 de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

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

<i>Euros</i>	2022	2021
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.969.460	2.393.907
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.147.703	449.699
Inversiones con empresas del grupo	119.638.294	120.160.504
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	123.853	325.984
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	2.767.920	22.092.415
Total	126.647.230	145.422.509

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

Actividades de explotación

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

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

Euros	Operaciones continuadas	
	2022	2021
No vencidos	16.606	14.789
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	97.126	116.133
Entre 30 y 60 días	49.158	54.486
Entre 60 y 90 días	4.967	51.295
Entre 90 días y 120 días	102.976	127.272
Más de 120 días	97.315	85.724
Total	368.148	449.699

17.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 85% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 92% al 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	2022	2021
Financiación de terceros a tipo de interés variable	52.367.100	27.670.851
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	305.887.349	299.170.510
Total	358.254.450	326.841.362

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

18. OTRA INFORMACIÓN**18.1 Estructura del personal**

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2022			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2022	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2022
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	5	4	9	8	-
Resto de profesionales	17	28	45	34	1
Ejercicio 2022	24	32	56	44	1

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresado en euros)**

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2021			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2021	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2021
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	4	3	7	7	-
Resto de profesionales	6	6	12	6	-
Ejercicio 2021	12	9	21	15	-

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

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

18.2 Honorarios de auditoría

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

Euros	2022	2021
Servicios de auditoría	24.630	23.455
Total honorarios	24.630	23.455

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

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

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	36	44
Ratio de operaciones pagadas	37	46
Ratio de las operaciones pendientes de pago	32	16

	Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	23.231.058	30.486.747
Total pagos pendientes	2.155.569	1.796.860
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	21.034.439	n.a.
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	91%	n.a.

	Número de facturas	
	2022	2021
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	13.881	n.a.
Porcentaje sobre el total de facturas	89%	n.a.

Esta sección ha sido actualizada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas en la que además del periodo medio de pago a proveedores, es necesario incluir el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2022.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2022.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2022 era de 1,35 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2022 había 702.172.173 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

Durante el ejercicio 2021 se incorpora a la estructura accionarial de la Sociedad Aware Super PTY LTD mediante una operación con su accionista principal hasta el momento, Pylades Investments Holding B.V., que supuso la equiparación de la participación de ambos accionistas en la Sociedad.

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial conformado por 14 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad posee el 100% de la participación en sus filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

Internalización de servicios

En los primeros meses del ejercicio 2022 se ha procedido a la internalización de las actividades de gestión patrimonial.

Este proceso ha supuesto una evolución significativa de su plantilla y estructura organizativa, se ha pasado de una plantilla, a finales del ejercicio 2021, de 21 trabajadores a 56, al terminar el ejercicio 2022, todos con contratos indefinidos.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2022

La Sociedad ha tenido una evolución, a nivel general, positiva durante el ejercicio, con crecimiento de rentas y en su cartera de activos.

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación de 2.503 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 28.967 miles de euros y por refacturación de gastos a 1.458 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 15% con respecto al ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2022 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 90%. Se han puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2022 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial asciende a 10,74 €/m2/mes (10,30 €/m2/mes en 2021) incrementándose en el ejercicio un 4,3%.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Expresado en euros)

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio la Sociedad cuenta con una cartera de activos compuesta por 33 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 3.081 viviendas y 48 locales/oficinas.

Durante el ejercicio 2022, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se adquieren dos nuevas promociones de inmuebles en explotación situadas en Málaga y en Vallecas (Madrid), sumando a la cartera 145 nuevas viviendas y 4 locales.

La Sociedad ha continuado con su política de obras de rehabilitación, adaptación a construcciones más sostenibles y eficientes energéticamente y mejora general de los inmuebles en explotación, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz) y Avenida San Luis (Madrid).

3. Evolución previsible

La evolución esperada para el ejercicio 2023 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

4. Política de dividendos

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

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

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no se ha distribuido dividendos.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Venta de 750 acciones a un precio de 1,35 Euros/acción.

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

7. Gestión del riesgo

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Expresado en euros)

Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o, en menor medida, renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

Este riesgo está mitigado a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento, con ello la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 80%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

Riesgo de crédito

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

Periódicamente 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 por el equipo de gestión de deuda hasta que tienen una antigüedad superior a 2-3 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

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

Euros	Operaciones continuadas	
	2022	2021
No vencidos	16.606	14.789
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	97.126	116.133
Entre 30 y 60 días	49.158	54.486
Entre 60 y 90 días	4.967	51.295
Entre 90 días y 120 días	102.976	127.272
Más de 120 días	97.315	85.724
Total	368.148	449.699

Riesgo de liquidez

La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza el presupuesto anual y una previsión periódica de tesorería.

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 85% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (92% a 31 de diciembre de 2021).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2022
(Expresado en euros)

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:

<i>Euros</i>	2022	2021
Financiación de terceros a tipo de interés variable	52.367.100	27.670.851
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	305.887.349	299.170.510
Total	358.254.450	326.841.362

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

10. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2022.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2022 en su reunión del día 30 de marzo de 2023. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 53 han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

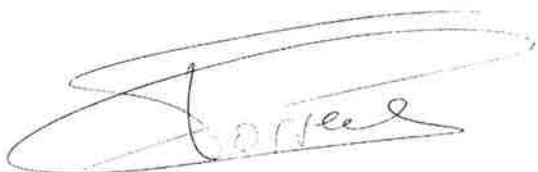
DocuSigned by:

5CC1BE89FC2141F...

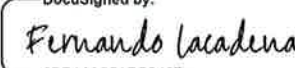
D. Nicholas Ebrill
Consejero



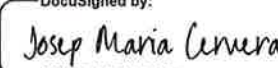
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

DocuSigned by:

6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero

DocuSigned by:

A9F39B14BA4C44F...

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

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:

17AF30A997CD499...

D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero



INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

De conformidad con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 2 de la Circular 3/2020 “Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity”, Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (“**Vivenio**” o la “**Sociedad**”, indistintamente), remite al mercado información anual sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de Vivenio es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la Sociedad de acuerdo con la ley aplicable vigente y con lo establecido en los Estatutos.

El Consejo de Administración está compuesto por seis consejeros y un secretario y vicesecretario no consejeros, que se identifican a continuación:

- i) Don Fernando Antonio Lacadena Azpeitia: consejero dominical y presidente
- ii) Don Alfonso Raphael Torres Villalba: consejero dominical
- iii) Don Johanus Antonius Henricus Hans Spikker: consejero dominical
- iv) Don Nicholas Ebrill: consejero dominical
- v) Renta Corporación Real Estate, S.A, representada por Don Jose Maria Cervera Prat: consejero dominical
- vi) Don Daniel Loureda López: consejero ejecutivo
- vii) Don Jose Luis Rodriguez Jiménez: secretario no consejero
- viii) Don Diego Pérez -Yarza Lecue: vicesecretario no consejero

El Consejo de Administración se apoya en el Comité de Riesgos y Cumplimiento, el Comité de Remuneraciones, el Comité de Inversiones y el Comité de Sostenibilidad. El Consejo de Administración y sus comités se reúnen de manera trimestral, salvo el Comité de Inversiones que se reúne siempre que se plantee una nueva inversión.

Don Daniel Loureda López (director general) y Don Rafael Palomo Gómez (director financiero) se encargan de supervisar la información financiera, corporativa y de gestión de los inmuebles en explotación que se suministra al Consejo de Administración de manera periódica.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta**”) es responsable de la información de inversión de los inmuebles y activos objeto de análisis para su potencial adquisición, de conformidad con el contrato de gestión de inversiones firmado con la Sociedad (*Investment Management Agreement*) el 25 de febrero de 2021 y modificado el 30 de marzo de 2022.

2. AREAS OPERATIVAS

La actividad de la Sociedad se puede dividir en dos áreas operativas: el área de inversión y el área de gestión de inmuebles.

2.1. Inversión

La actividad de inversión se desarrolla en dos fases diferenciadas.

A. *Análisis y presentación de transacciones potenciales*

Durante esta fase se plantean por los responsables de Renta a la alta dirección de la Sociedad (director general y director financiero) las alternativas de inversión tanto en inmuebles en operación como suelos para desarrollo propio o proyectos llave en mano, que cumplan los requisitos de ser destinados a vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. La alta dirección decide qué oportunidades merecen un visto bueno inicial y sobre las que Renta debe realizar el correspondiente análisis de la inversión o *business plan* basado en descuentos de flujos de caja para confirmar que tales inversiones alcanzan unos importes mínimos de rentabilidad.

Tras el análisis por la alta dirección de la Sociedad del *business plan*, se realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación, se negocia una oferta no vinculante con el vendedor que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Comité de Inversiones para su aprobación. El Comité de Inversiones decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

Renta, como gestor exclusivo de las operaciones de inversión, realiza un *due diligence* técnico, jurídico, urbanístico y de mercado que permite tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida por el vendedor o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el *business plan*. Realizada la *due diligence* la operación se presenta para su aprobación final al Consejo de Administración.

B. *Consumación de la transacción*

La gestión del proceso de negociación de la operación hasta la consumación de la adquisición es realizada por el departamento jurídico y fiscal de Renta, bajo la supervisión del equipo de Vivenio.

2.2. Gestión de inmuebles

Los inmuebles adquiridos se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento.

La gestión abarca un amplio espectro de tareas que son las habituales en la explotación de los inmuebles; en particular, la comercialización, administración de contratos, atención al cliente, facturación de alquileres y gestión de devoluciones y cobros, gestión de deuda, administración de servicios generales, resolución de incidencias y administración del inmueble (seguros, proveedores, reparaciones, OPEX, CAPEX, etc.).

En el caso de desarrollos propios, el adquirente del suelo a desarrollar es la filial VIVENIO PROMOCION, SLU, que se encarga del proceso y supervisión del desarrollo de la promoción hasta su total finalización y puesta en funcionamiento para explotarse en régimen de arrendamiento. En este proceso se cuenta con todos los técnicos y expertos necesarios, tanto externos como internos, para asegurarse el adecuado fin del desarrollo.

3. AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos y mercantiles está externalizada y contratada a Cuatrecasas, despacho donde prestan sus servicios el secretario y vicesecretario del Consejo de Administración, a través de un contrato de servicios.

Vivenio cuenta con una persona que ocupa la posición de responsable de aspectos legales y cumplimiento, que se encarga (i) de las cuestiones legales y cumplimiento de la Sociedad; (ii) de supervisar el asesoramiento prestado por Renta en relación con las adquisiciones y (iii) de todas las cuestiones legales relativas a la gestión integral de los inmuebles. Asimismo, el equipo legal está reforzado con una persona para las cuestiones legales relativas a la gestión de inmuebles.

4. AREA FINANCIERA

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral.

Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE). Vivenio somete sus cuentas a revisión para la emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere en general el 45 - 50 % del valor de los inmuebles adquiridos. En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años mínimo y 7 años como objetivo, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Finalmente, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año, al final de cada semestre. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE.

5. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

i) Código de Conducta y Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros, valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, el Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno De Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

ii) Comité de Riesgos y Cumplimiento

Con el fin de tener un mayor control y seguimiento de los riesgos el responsable legal y de cumplimiento elabora un mapa de riesgos, que se actualiza y se revisa de forma semestral por parte del Comité de Riesgos y Cumplimiento. Este Comité informa semestralmente al Consejo de Administración de los riesgos más críticos en cada momento y de las medidas adoptadas para su mitigación. Asimismo, el Comité de Riesgos y Cumplimiento se reúne de forma periódica para analizar cuestiones de gobernanza o cumplimiento relevantes para la Sociedad, informando al Consejo sobre las cuestiones tratadas y sus conclusiones.

iii) Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad, ésta dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual los empleados y cualquier tercero pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

iv) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

v) Procedimientos implantados en la Sociedad

Se relacionan a continuación los procedimientos o procesos más relevantes que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- a) Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- b) Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- c) Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- d) Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- e) Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- f) Procedimiento para el cierre contable.
- g) Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- h) Procedimiento para la gestión del cobro.
- i) Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- j) Procedimiento para el registro y control de deuda.
- k) Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- l) Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- m) Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo.

vi) Estructura de los apoderamientos

La estructura de poderes de la Sociedad se ha adaptado a fórmulas de mancomunidad con las personas de la Sociedad que están al tanto de las operaciones de la Sociedad y se estratifican en diferentes niveles de capacidad en función de aspectos cualitativos del tipo de operación como cuantitativos en la parte de disposición u operaciones de adquisición. Se requiere la intervención de apoderados de mayor nivel de responsabilidad según los importes. Esta tipología de poderes se traslada de forma idéntica en las filiales de la Sociedad.

6. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad y a los objetivos definidos que se quieren alcanzar.

Estos riesgos pueden ser de carácter externo e interno y a continuación detallamos de manera no exhaustiva los que se consideran actualmente más relevantes:

- i) Riesgos operativos: incidentes en los inmuebles, falta de información sobre las necesidades de nuestros clientes y valoración de nuestros servicios, retrasos en los proyectos en construcción, incremento de precio de las materias primas y energía, errores en la valoración de los activos, concentración de proveedores y asunción inadecuada de la gestión integral de los inmuebles por falta de recursos humanos y técnicos.
- ii) Riesgos asociados al sector inmobiliario y macroeconómicos: riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional (por ejemplo, la crisis derivada de la pandemia del Covid-19 o la guerra de Ucrania), escenarios de inflación duraderos o deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc. efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado.
- iii) Riesgos financieros: aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

- iv) Riesgos regulatorios y de gobernanza: los principales riesgos a los que nos enfrentamos son los relativos a la posible modificación del entorno regulatorio relativo al arrendamiento de viviendas y el control de rentas. Nos enfrentamos también a riesgos fiscales relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado es elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado, para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se comparte con los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre tal información. En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir al mercado es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las cuentas anuales de la Sociedad.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de control interno de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020 deban hacerse. El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al mercado y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

En Madrid, a 17 de abril de 2023

* * *