

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-
SOCIMI”)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ABRIL DE 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Vivenio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

ÍNDICE	iii
1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	1
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2 Información pública disponible.	5
2.3 Información financiera.....	5
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación.....	6
2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	6
2.6 Declaración sobre el capital circulante.	7
2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	8
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	11
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.	11
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y	

	discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	12
3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	19
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	19
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	20
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	21
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	22
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	22
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	22
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	23
ANEXO I	Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor	24

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Vivenio preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 31 de diciembre de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.vivenio.com), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VIVENIO_RESIDENCIAL_SOCIMI_SA_ES0105384004.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Martijn Vos como Presidente del Consejo de Administración, D. Daniel Loureda López, D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, D. Alfonso Raphael Torres Villalba y Renta Corporación Real Estate S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”), representada por D. José María Cervera Prat, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 6 de marzo de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, (en adelante, la “Circular MAB 4/2018”).

Los miembros del Consejo de Administración de Vivenio, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Vivenio es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con N.I.F. A-87805768, con domicilio social situado en la calle Velázquez número 51 de Madrid y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A., en virtud de la

escritura elevada a público el día 10 de abril de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 870 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35902, Folio 11, Hoja M 645030, Inscripción 1ª y fecha 21 de abril de 2017.

En la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 10 de abril de 2017 se solicitó el acogimiento de la Sociedad 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”), (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), con efectos a partir de la constitución de la misma, por medio de la solicitud realizada por D. José María Cervera Prat el 2 de mayo de 2017, representando al entonces Administrador Único de la sociedad (Renta Corporación). Con fecha 8 de mayo de 2017 la Agencia Tributaria presentó la admisión del escrito.

El día 18 de octubre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó la modificación del domicilio social de la Sociedad a la calle Velázquez, número 51, 1ª planta, 28001 de Madrid y de la denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. Ambos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 3.257 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 5 de diciembre de 2017, Tomo 35.936, Folio 84, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 10ª.

El 4 de octubre de 2018 se formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros.

El objeto social de Vivenio está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.-Objeto Social -

La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.*

- (c) *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 de SOCIMIs, de Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- (d) *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.*
- (e) *El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 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.*

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Compañía.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo”.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de febrero de 2019 y que cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante el 25 de febrero de 2019, acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de ampliar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la Junta General, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la Junta General, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas anteriormente mencionada, con fecha 6 de marzo de 2019 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias por un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, mediante la emisión de 142.500.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,16 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,16 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 165.300.000 euros, es decir, 142.500.000 euros en concepto de capital social y 22.800.000 euros en concepto de prima de emisión.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios identificados y otros activos inmobiliarios que cumplan con las características de las adquisiciones objetivo mencionadas en los párrafos siguientes.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad son cuidadosamente estudiadas. Previamente a cada operación de compra se define su desarrollo específico para el inmueble acorde a sus características y a su potencial, para responder a la demanda, que es siempre objeto de un análisis detallado.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son bienes inmuebles de uso residencial, que cumplen con las siguientes características:

- a) Están situados principalmente en Madrid y Barcelona (hasta 40 km de estas ciudades), así como en las principales capitales de provincia: Valencia, Sevilla, Málaga, Bilbao, Palma de Mallorca, etc.
- b) Implican una inversión por un importe mínimo de 10 millones de euros.

- c) En su caso, proyectos llave en mano y suelos finalistas en las ciudades indicadas anteriormente para hacer nuevas promociones de vivienda en alquiler, con un mínimo de 50 viviendas por desarrollo, tanto libres como en régimen de protección oficial (VPO).
- d) Están en estado de reciente construcción o reforma integral, operativos o muy cerca de estar operativos.
- e) Viviendas en régimen de protección oficial (VPO).
- f) Rentabilidad mínima neta anual del 2,5% (flujo de caja neto sin apalancar).

2.2 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular MAB 6/2018”), toda la información periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (www.vivenio.com), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VIVENIO_RESIDENCIAL_SOCIMI_SA_ES0105384004.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Vivenio.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, con ocasión de la incorporación al MAB de la Sociedad el 31 de diciembre de 2018, Vivenio incluyó en el DIIM las cuentas anuales abreviadas individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 (junto con su correspondiente informe de auditoría) y los estados financieros intermedios abreviados a 31 de agosto de 2018 (junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor). Dicha información financiera ha sido elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 602/2016, así como el Código de Comercio y la restante legislación mercantil vigente. Las fechas correspondientes a sendos informes de auditoría son el 2 de abril de 2018 y el 8 de noviembre de 2018 respectivamente, no habiendo presentado ninguno de los mismos salvedades.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, junto con su correspondiente informe de revisión limitada con opinión favorable emitido por el auditor de las cuentas de la Sociedad, Ernst & Young S.L., (en adelante “EY”).

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación

La última información financiera sometida a revisión por un experto independiente se corresponde con los estados financieros intermedios abreviados del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018 y que han sido objeto de revisión limitada por el auditor. Estos estados financieros se adjuntan como Anexo I al presente Documento de Ampliación, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se presenta la cuenta de resultados consolidada no auditada para el ejercicio 2018 que fue puesta a disposición del Consejo de Administración con fecha 6 de marzo de 2019 y publicada como Hecho Relevante con fecha 8 de marzo de 2019.

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.12.2018 no auditado (*)
Importe neto de la cifra de negocios	8.154.684
Otros ingresos de explotación	1.071.860
Gastos de personal	(772.510)
Otros gastos de explotación	(12.693.610)
Amortización del inmovilizado	(1.871.156)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.835.601)
Otros resultados	59.581
Resultado de explotación	(8.886.752)
Resultado financiero	(2.306.133)
Resultado antes de impuestos	(11.192.885)
Resultado del ejercicio	(11.192.885)

(*) Información financiera no sometida a auditoría ni revisión limitada a fecha de publicación del HR (i.e. 8 marzo 2019)

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

Con ocasión de la incorporación al MAB de Vivenio en diciembre de 2018, el Grupo publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones, vigentes a fecha del presente Documento de Ampliación, fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de diciembre de 2018.

A continuación se presenta la cuenta de resultados consolidada no auditada para el ejercicio 2018 que fue puesta a disposición del Consejo de Administración con fecha 6 de marzo de 2019 comparada con la previsión de la cuenta de resultados de 2018 publicada en el DIIM.

La previsión de cierre de 2018 fue publicada mediante Hecho Relevante el 8 de marzo de 2019 y fue realizada con la información financiera disponible en la mencionada fecha.

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.03.2018 ^(*)	Previsiones 31.12.2018 ^(**)	31.12.2018 no auditado ^(***)	Grado cumplimiento	Previsiones 31.12.2019 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	4.002.665	8.717.147	8.154.684	94%	16.169.458
Otros ingresos de explotación	588.385	914.615	1.071.860	117%	1.331.045
Gastos de personal	(467.526)	(812.526)	(772.510)	95%	(900.000)
Otros gastos de explotación	(1.693.670)	(4.241.856)	(12.693.610)	299%	(6.368.069)
Amortización del inmovilizado	(925.246)	(1.880.246)	(1.871.156)	100%	(2.939.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.208.660)	(3.208.660)	(2.835.601)	88%	-
Otros resultados	43.392	43.392	59.581	137%	-
Resultado de explotación	(1.660.660)	(468.135)	(8.886.752)	1898%	7.293.433
Resultado financiero	(1.188.702)	(2.421.365)	(2.306.133)	95%	(3.763.728)
Resultado antes de impuestos	(2.849.362)	(2.889.500)	(11.192.885)	387%	3.529.705
Resultado del ejercicio	(2.849.362)	(2.889.500)	(11.192.885)	387%	3.529.705

^(*) La información financiera de este apartado corresponde a los ocho meses comprendidos entre 1 de enero y 31 de agosto de 2018 sometida a revisión limitada

^(**) Estas previsiones han sido incluidas en el DIIM publicado con fecha diciembre 2018

^(***) Información financiera no sometida a auditoría ni revisión limitada a fecha de publicación del HR (i.e. 8 marzo 2019)

La principal desviación se localiza en el epígrafe “Otros gastos de explotación”, debido al importe de las comisiones devengadas por Renta Corporación Real Estate, S.A. (Incentive Fee) en su condición de sociedad gestora durante el citado ejercicio. El importe de estas comisiones no había sido incluido en la proyección de 2018 incluida en el DIIM por la imposibilidad de estimar un incremento del EPRA NAV y se calculó conforme a lo previsto en el Asset Management Agreement firmado entre las partes y cuyo resumen había sido incluido en el DIIM.

Asimismo, la segunda mayor desviación tiene su origen en el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad del devengo de un incentivo en favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad, con efectos 1 de enero de 2018, pagadero exclusivamente en acciones de la Sociedad. El importe del incentivo del Consejero Ejecutivo se calculó siguiendo el mismo procedimiento que el descrito para el cálculo de la comisión de incentivo de Renta Corporación.

Adicionalmente, ha habido una serie de gastos no recurrentes correspondientes, entre otros, a gastos extraordinarios relativos a la adquisición de activos, impacto de vandalismo, costes extraordinarios de vigilancia e IVA no deducible.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de diciembre 2018 siguen siendo válidas.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre 2018. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

(i) Influencia actual del accionista mayoritario

Vivenio y su sociedad dependiente, Nescam 2006, S.L., (en adelante el “**Grupo**”), se encuentra controlado al 98,5% por Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management (compañía holandesa que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

(ii) Riesgos de conflicto de interés con partes vinculadas

Con fecha 3 de mayo de 2017, Vivenio, formalizó un contrato con Renta Corporación, en virtud del cual, le fue encargada a esta última, en exclusiva, la realización de las formalidades y negociaciones relacionadas con la gestión de los activos de la sociedad. Cabe destacar que Renta Corporación ostenta acciones de la Sociedad (0,9% a fecha de publicación del presente Documento de Ampliación).

De acuerdo con lo anterior, el Grupo ha realizado operaciones con Renta Corporación (servicios de gestión de activos) y uno de sus Consejeros (ver apartado 2.15.1 del DIIM). Vivenio podría seguir realizando estas operaciones en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen

en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Vivenio.

(iii) Concentración en un tipo de activos

Prácticamente la totalidad de los activos actuales del Grupo son viviendas. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por el Grupo, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

(iv) Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Vivenio es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si el Grupo no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración del Grupo.

Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si el Grupo no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

(v) Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value, (en adelante “LTV”), del Grupo asciende al 36%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 (475.270.000 euros, ver Hecho Relevante publicado el 8 de marzo de 2019) , así como la deuda financiera y tesorería del balance de situación a 31 de diciembre de 2018. Una posible disminución del valor de los activos del Grupo podría incrementar el LTV.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Vivenio.

Alguna financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación. Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda, tal como se hace referencia en el apartado 2.12.1 del DIIM.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 286.459.299 euros, representado por 286.459.299 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vivenio acordó, en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2019, facultar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “Ley de Sociedades de Capital”), pueda ampliar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la Junta General, pudiendo ampliar el capital en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la Junta General. Asimismo, también se facultó al Consejo de Administración para realizar los actos necesarios para la ejecución de la ampliación de capital, y adaptar la redacción final del artículo 5 de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social. Posteriormente, el Consejo de Administración de Vivenio, celebrado el 6 de marzo de 2019, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, acordó ampliar el capital de la Sociedad en un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, mediante la emisión de 142.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y de conformidad con los términos y condiciones que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado ampliar el capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 142.500.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 142.500.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,16 euros por cada acción (en adelante, la “**Acciones Nuevas**”), es decir, con una prima de emisión total máxima de 22.800.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las Acciones Nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe total efectivo máximo (nominal más prima de emisión) de la ampliación, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a un importe de 165.300.000 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente

ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas que se describe en el apartado 3.2 siguiente.

Las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 428.959.299 euros, dividido en 428.959.299 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 3 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Adicional.
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción

preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Serán necesarios 2 derechos de suscripción preferente para suscribir 1 acción nueva, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 246.359, las cuales representan un total del 0,08% del capital social de Vivenio previo a la ampliación. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Renta Corporación ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 1.212.940 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 285.000.000 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración celebrado el 6 de marzo de 2019 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, Renta Corporación se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (1 acción nueva por cada 2 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,16 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido 1 mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de febrero de 2019 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 6 de marzo de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”). Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB durante los últimos 10 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales (las “**Acciones Adicionales**”).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las nuevas acciones a las que se refieran. Las órdenes relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Adicional

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Período de Suscripción Preferente, (iii) el número de acciones adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el período de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Acciones Nuevas y (b) la suma de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores conforme a las reglas de asignación establecidas en los párrafos siguientes, no más tarde del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (el “**Periodo de Asignación Adicional**”). En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de

suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Período de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación:

- i) Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al número de Acciones Adicionales solicitado por cada Accionista Legitimado o Inversor. A tal efecto, se dividirá el número de Acciones Sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán a la baja hasta ocho cifras (es decir, por ejemplo, 0,000065676% se igualará a 0,00006567%).
- ii) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará también a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada suscriptor.
- iii) Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombres y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las entidades participantes en Iberclear, a partir de la letra A.

En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Asignación Adicional y se iniciará un Período de Asignación Discrecional para dichas acciones (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de 1 día hábil

bursátil. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Nuevas no suscritas a Accionistas Legitimados e Inversores que tengan la consideración de inversores cualificados a efectos de lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (“**Real Decreto 1310/2005**”). Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los Accionistas Legitimados e Inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de Acciones Nuevas a favor de los Accionistas Legitimados e Inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los Accionistas Legitimados e Inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los Accionistas Legitimados e Inversores adjudicatarios el número de Acciones Nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Asignación Adicional se deberá realizar por los suscriptores no más tarde de las 9:00 de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al precio de

suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Adicional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los Accionistas Legitimados o Inversores adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, del Periodo de Suscripción Adicional y al Periodo de Asignación Discrecional (si éstos dos últimos llegaran a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión.

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 25 de febrero de 2019, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el MAB-SOCIMI.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en el MAB de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas al MAB una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de febrero de 2019, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la ampliación de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar la ampliación de capital mediante la correspondiente publicación como información relevante a través de la página web del MAB. El Consejo de Administración podrá igualmente decidir no ejercitar la ampliación de capital, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de Vivenio tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los siguientes accionistas principales: Pylades Investments Holding B.V.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionista principal, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las Acciones Nuevas podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a condiciones estatutarias de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad mandató con fecha 11 de abril de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

No aplica.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP, con N.I.F. B59942110 y domicilio en calle Almagro 9, 28010, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor

Informe de Revisión Limitada Independiente

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios Abreviados
correspondientes al periodo de ocho meses
terminado el 31 de agosto de 2018**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA INDEPENDIENTE

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y las notas explicativas, correspondientes al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios abreviados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios abreviados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios abreviados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

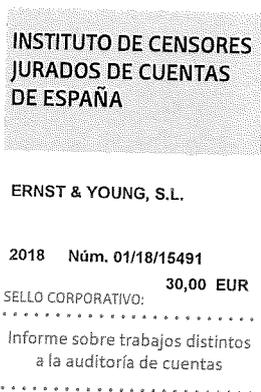
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios abreviados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., al 31 de agosto de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. exclusivamente en relación en relación a la próxima cotización por parte de la Entidad en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.



ERNST & YOUNG, S.L.

Francisco V. Fernández Romero

8 de noviembre de 2018

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios Abreviados
correspondientes al periodo de ocho meses
terminado el 31 de agosto de 2018**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

- Balance intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Memoria correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Balance intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/08/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		413.680.441	98.796.180
Inmovilizado intangible	4	40.792	34.925
Patentes, licencias, marcas y similares		40.792	34.925
Inmovilizado material	5	4.009	8.558
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.009	8.558
Inversiones inmobiliarias	6	412.753.578	98.508.057
Construcciones		377.881.251	98.508.057
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		34.872.327	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	882.062	244.640
Otros activos financieros		882.062	244.640
ACTIVO CORRIENTE		39.326.458	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		413.800	105.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	250.676	96.070
Deudores varios	7	163.124	9.754
Inversiones financieras a corto plazo	7	5.130.728	562.018
Otros activos financieros		5.130.728	562.018
Periodificaciones a corto plazo		81.446	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	33.700.484	70.750.042
Tesorería		33.700.484	70.750.042
TOTAL ACTIVO		453.006.899	170.231.750

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/08/2018 (*)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		263.450.674	127.267.068
FONDOS PROPIOS		263.450.674	127.267.068
Capital	9.1	251.636.577	128.800.000
Capital escriturado		251.636.577	128.800.000
Prima de emisión	9.2	12.163.423	-
Reservas	9.3	(1.469.716)	(1.439.201)
Otras reservas		(1.469.716)	(1.439.201)
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(93.731)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(93.731)	-
Resultado del periodo		(2.849.362)	(93.731)
Otros instrumentos de patrimonio neto	9.4	4.063.483	-
PASIVO NO CORRIENTE		180.455.559	40.078.003
Deudas a largo plazo	10	180.455.559	40.078.003
Deudas con entidades de crédito		177.963.831	39.571.938
Otros pasivos financieros		2.491.728	506.065
PASIVO CORRIENTE		9.100.666	2.886.679
Deudas a corto plazo	10	741.534	4.585
Deudas con entidades de crédito		668.459	4.585
Otros pasivos financieros		73.075	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.359.132	2.882.094
Proveedores	10	291.642	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	-	20.919
Acreedores	10	6.483.134	-
Acreedores varios	10	1.308.099	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	163.681	140.611
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	98.022	1.791.481
Anticipos de clientes	10	14.554	7.815
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		453.006.899	170.231.750

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**
(Expresado en euros)

	Notas	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	4.002.665	333.596
Prestaciones de servicios		4.002.665	333.596
Otros ingresos de explotación	13.1	588.385	61.144
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		588.385	61.144
Gastos de personal	13.2	(467.526)	(113.510)
Sueldos, salarios y asimilados		(436.823)	(107.595)
Cargas sociales		(30.703)	(5.915)
Otros gastos de explotación		(1.693.670)	(114.247)
Servicios exteriores	13.3	(1.320.591)	(81.152)
Tributos		(372.822)	(33.095)
Otros gastos de gestión corriente		(257)	-
Amortización del inmovilizado	13.4	(925.246)	(51.624)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.208.660)	(1.027)
Deterioros y pérdidas	6.3	(3.329.193)	-
Resultados por enajenaciones y otras	6.1 y 13.5	120.533	(1.027)
Otros resultados		43.392	441
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.660.660)	114.773
Gastos financieros	13.6	(1.188.702)	-
Por deudas con terceros		(1.188.702)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.188.702)	114.773
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.849.362)	114.773
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(2.849.362)	114.773
RESULTADO DEL PERIODO		(2.849.362)	114.773

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.849.362)	114.773
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.849.362)	114.773

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Reservas (Nota 9.3)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.3)	Resultado del periodo	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 9.4)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	114.773	-	114.773
Operaciones con socios y propietarios	50.000.000	-	-	-	-	-	50.000.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	50.000.000	-	-	-	-	-	50.000.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(1.420.092)	-	-	-	(1.420.092)
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2017 (*)	50.000.000	-	(1.420.092)	-	114.773	-	48.694.681
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(208.504)	-	(208.504)
Operaciones con socios y propietarios	78.800.000	-	-	-	-	-	78.800.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	78.800.000	-	-	-	-	-	78.800.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(19.109)	-	-	-	(19.109)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	128.800.000	-	(1.439.201)	-	(93.731)	-	127.267.068
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	128.800.000	-	(1.439.201)	-	(93.731)	-	127.267.068
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.849.362)	-	(2.849.362)
Operaciones con socios y propietarios	122.836.577	12.163.423	-	-	-	-	135.000.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	122.836.577	12.163.423	-	-	-	-	135.000.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(30.515)	(93.731)	93.731	-	(30.515)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	4.063.483	4.063.483
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (*)	251.636.577	12.163.423	(1.469.716)	(93.731)	(2.849.362)	4.063.483	263.450.674

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas, plazas de garaje y locales comerciales 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 2017, 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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 opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 por aplicar dicho régimen.

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Los estados financieros intermedios abreviados para el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Los estados financieros intermedios abreviados han sido formulados 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 los estados financieros intermedios abreviados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

La comparación de los Estados Financieros Intermedios Abreviados está referida a los periodos finalizados el 31 de agosto 2017 y 2018, excepto el balance intermedio abreviado y el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado, que compara el 31 de agosto de 2018 con el 31 de diciembre de 2017.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 27.246.495 euros. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los estados financieros intermedios abreviados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, 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.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) 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.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el 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 cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Abreviados, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos estados financieros intermedios abreviados son los siguientes:

3.1 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.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

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

Propiedad Industrial

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

<u>Años de vida útil</u>	
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.

3.3 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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 agosto de 2018, 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 (2017) "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.

3.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

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.

3.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

3.6 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

R

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

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

3.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

3.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

3.9 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.10 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 2017 y 2018 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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.

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

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

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

3.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

Adicionalmente, se deben cumplir las siguientes condiciones dependiendo del tipo de actividades desarrolladas por la Sociedad:

- Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

3.14 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.

3.15 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:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

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

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

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Propiedad Industrial	35.528	11.959	-	-	47.487
	35.528	11.959	-	-	47.487
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(603)	(6.092)	-	-	(6.695)
	(603)	(6.092)	-	-	(6.695)
Valor neto contable	34.925	5.867	-	-	40.792

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Propiedad Industrial	-	35.528	-	-	35.528
	-	35.528	-	-	35.528
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	-	(603)	-	-	(603)
	-	(603)	-	-	(603)
Valor neto contable	-	34.925	-	-	34.925

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se corresponden a la segunda parte de la compra por parte de la Sociedad de la marca VIVENIO por un importe de 5.519 euros, y al diseño de la página web por 6.440 euros.

Las altas del ejercicio 2017 se correspondían íntegramente a la compra por parte de la Sociedad de la marca VIVENIO por un importe de 35.528 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Mobiliario	4.700	-	-	-	4.700
Equipos proceso información	4.105	-	-	-	4.105
	8.805	-	-	-	8.805
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(4.002)	-	-	(4.111)
Equipos proceso información	(138)	(547)	-	-	(685)
	(247)	(4.549)	-	-	(4.796)
Valor neto contable	8.558	(4.549)	-	-	4.009

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Mobiliario	-	4.700	-	-	4.700
Equipos proceso información	-	4.105	-	-	4.105
	-	8.805	-	-	8.805
Amortización acumulada					
Mobiliario	-	(109)	-	-	(109)
Equipos proceso información	-	(138)	-	-	(138)
	-	(247)	-	-	(247)
Valor neto contable	-	8.558	-	-	8.558

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 fueron debidas fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

5.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tenía arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 31 de mayo de 2018. Posteriormente, este contrato es renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 13.223 euros en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (3.419 euros en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017) (Nota 13.3).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable son los siguientes:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Hasta un año	18.000	10.000
	18.000	10.000

(*) No auditado

5.3 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de agosto de 2018 y diciembre de 2017 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.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Construcciones	98.724.488	289.059.060	(5.464.228)	-	382.319.320
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	-	34.872.327	-	-	34.872.327
	98.724.488	323.931.387	(5.464.228)	-	417.191.647
Amortización acumulada					
Construcciones	(216.431)	(914.605)	22.160	-	(1.108.876)
	(216.431)	(914.605)	22.160	-	(1.108.876)
Deterioro de las inversiones inmobiliarias	-	(3.329.193)	-	-	(3.329.193)
Valor neto contable	98.508.057	319.687.589	(5.442.068)	-	412.753.578

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Construcciones	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(216.715)	284	-	(216.431)
	-	(216.715)	284	-	(216.431)
Valor neto contable	-	98.639.577	(131.520)	-	98.508.057

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

6.1 Descripción de los principales movimientos

La Sociedad ha adquirido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 una serie de inmuebles por importe total de 289.059.060 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Sant Adrià de Besòs, Barberà del Vallès, Teià, Palma de Mallorca y Valencia. Además, la Sociedad ha adquirido mobiliario destinado a las dos promociones inmobiliarias de Aravaca en Madrid por importe de 120.596 euros.

La Sociedad adquirió en el ejercicio 2017 una serie de inmuebles por importe total de 98.856.292 euros, que están ubicados las localidades de Madrid, Navacarnero, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Campo Real.

Las bajas del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se corresponden a la venta mediante el ejercicio de opción de compra de ocho pisos de la promoción de Rivas Vaciamadrid y 32 pisos en la de Alcorcón, que han supuesto a la Sociedad unas ganancias de 120.533 euros (ver nota 13.5).

Las bajas del ejercicio 2017 se correspondían al ejercicio del derecho de retracto sobre dos pisos de la promoción situada en Navacarnero, que supusieron a la Sociedad unas pérdidas de 1.978 euros.

6.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 a 4.002.665 euros y 588.385 euros, respectivamente (Nota 13.1).

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos ascendieron en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 a 333.596 euros y 61.144 euros, respectivamente (Nota 13.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han sido de 1.363.836 euros (494.994 euros al 31 de agosto de 2017).

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Hasta un año	9.822.837	1.338.158
Entre uno y cinco años	9.926.857	-
Más de cinco años	178.956	-
	19.928.650	1.338.158

(*) No auditado

6.3 Otra información

La Sociedad tiene contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona, que se encuentran registradas como anticipos de inversiones inmobiliarias por valor de 34.872.327 euros, ya que existen compromisos firmes de compra de estas inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 no existían compromisos en firme de compra para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 359.332.543 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 177.963.831 euros a dicha fecha (Nota 10.1).

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 97.380.366 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 39.571.938 euros a dicha fecha (Nota 10.1).

El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de agosto de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 409.310.000 euros (101.000.000 euros a 31 de diciembre de 2017).

A 31 de agosto de 2018 se ha producido un deterioro de los activos por 3.329.193 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Móstoles, Valencia, Josep Tarradellas, Pere Calders y Roc Codo, debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente. A 31 de diciembre de 2017 no se produjo ningún deterioro de los activos.

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

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31/08/2018 (*)
	Residencial	Locales	
Madrid	51.079	663	71%
Rivas Vaciamadrid	11.921	-	96%
Navalcarnero	8.028	-	98%
Alcorcón	8.979	722	82%
Campo Real	1.757	57	93%
Móstoles	6.997	-	88%
Valencia	6.328	122	93%
Teià	5.115	-	93%
Barcelona	4.150	153	85%
Barberà del Vallès	12.020	-	83%
Sant Cugat del Vallès	23.594	-	95%
Sant Adrià del Besòs	5.230	817	35%
Palma de Mallorca	6.204	-	86%
	151.402	2.534	82%

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31/12/2017
	Residencial	Locales	
Madrid	15.569	-	42%
Rivas Vaciamadrid	12.336	-	95%
Navalcarnero	8.028	-	100%
Alcorcón	11.580	722	79%
Campo Real	1.757	57	81%
	49.270	779	74%

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	882.062	244.640	882.062	244.640
	882.062	244.640	882.062	244.640
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
Total activos financieros	6.426.680	912.482	6.426.680	912.482

(*) No auditado

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	882.062	244.640	882.062	244.640
	882.062	244.640	882.062	244.640
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	250.676	96.070	250.676	96.070
Deudores varios	163.214	9.754	163.214	9.754
Otros activos financieros	5.130.728	562.018	5.130.728	562.018
	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
Total activos financieros	6.426.680	912.482	6.426.680	912.482

(*) No auditado

R

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)****7.1 Préstamos y partidas a cobrar**

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	882.062	244.640
	882.062	244.640
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413.890	105.824
Otros activos financieros	5.130.728	562.018
	5.544.618	667.842
	6.426.680	912.482

() No auditado***Fianzas entregadas a largo plazo**

Este epígrafe recoge las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 882.062 euros (244.640 euros al 31 de diciembre de 2017).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	250.676	96.070
Deudores varios	163.214	9.754
	413.890	105.824

() No auditado***Otros activos financieros corrientes**

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

También incluye depósitos/arras entregados como garantía para la adquisición de nuevas inversiones.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	33.700.484	70.750.042
	33.700.484	70.750.042

() No auditado*

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

9 PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

El 10 de abril de 2017 se constituyó la Sociedad REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, S.A., posteriormente denominada VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Compañía.

El 3 de mayo de 2017 se realizó una ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 49.940.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 50.000.000 euros.

El 27 de septiembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 40.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 90.000.000 euros.

El 29 de diciembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 38.800.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 128.800.000 euros.

El 31 de mayo de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 133.800.000 euros.

El 18 de junio de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 72.542.619 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 7.457.381 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el accionista principal, Pylades Investments Holding B.V., habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 206.342.619 euros.

El 26 de junio de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 45.293.958 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4.706.042 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el accionista principal, Pylades Investments Holding B.V., habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 251.636.577 euros.

Los costes totales de las ampliaciones de capital por 30.515 euros (1.439.201 euros en 2017) se han registrado como menor importe de reservas (Nota 9.3), quedando estas fijadas en 1.469.716 euros.

Por tanto, al 31 de agosto de 2018, el capital estaba compuesto por 251.636.577 acciones de un euro de valor nominal cada una (128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2017) y una prima de emisión de 12.163.423 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

(Expresado en euros)

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Pylades Investments Holding B.V.	98,09%	97,05%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,25%	1,94%
Oravla Inversiones, S.L.	0,50%	0,77%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,08%	0,12%
José María Cervera Prat	0,04%	0,06%
Mercedes Blasco Asensio	0,04%	0,06%
	100%	100%

(*) No auditado

9.2 Prima de emisión

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

	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2017	-
Ampliación de capital del 18 de junio de 2018	7.457.381
Ampliación de capital del 26 de junio de 2018	4.706.042
Saldo al 31 de agosto de 2018	12.163.423

La prima de emisión es de libre distribución.

9.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(30.515)	(1.469.716)
	(1.439.201)	-	(30.515)	(1.469.716)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	(1.439.201)	(93.731)	(30.515)	(1.563.447)

(*) No auditado

	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Saldo final
Ejercicio 2017				
Reservas voluntarias	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)

f

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

9.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye una "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la emisión y entrega de acciones.

Como consecuencia, la Sociedad ha cancelado dicha deuda por importe de 4.063.483 euros (Nota 14.1), mediante la asunción del compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones de la Sociedad de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación Real Estate, S.A.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Este "Incentive Fee" será pagado con acciones de la Sociedad. A la fecha de cierre de 31 de agosto de 2018, no se había devengado ningún importe por dicho Fee, debido a que la Sociedad no puede estimar el impacto a dicha fecha dado que la información sobre la que se calcula es posterior a 31 de agosto de 2018.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones.

10 Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/08/2018 (*)	31/08/2018 (*)	31/08/2018 (*)
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	177.963.831	2.491.728	180.455.559
	177.963.831	2.491.728	180.455.559
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	668.459	8.334.185	9.002.644
	668.459	8.334.185	9.002.644
	178.632.290	10.825.913	189.458.203

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	4.585	1.090.613	1.095.198
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/08/2018	31/08/2018	31/08/2018
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	177.963.831	2.491.728	180.455.559
	177.963.831	2.491.728	180.455.559
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	668.459	73.075	741.534
Proveedores	-	291.642	291.642
Acreedores	-	6.483.134	6.483.134
Acreedores varios	-	1.308.099	1.308.099
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	163.681	163.681
Anticipos	-	14.554	3.852
	668.459	8.334.185	8.991.942
	178.632.290	10.825.913	189.447.501

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	4.585	-	4.585
Proveedores	-	120.184	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	-	20.919	20.919
Acreedores varios	-	801.084	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	140.611	140.611
Anticipos	-	7.815	7.815
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito (Nota 6.3)	177.963.831	39.571.938
	177.963.831	39.571.938
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	668.459	4.585
	668.459	4.585
	178.632.290	39.576.523

(*) No auditado

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 177.963.831 euros (39.571.938 euros al 31 de diciembre de 2017).

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

	Importe pendiente de pago al 31 de agosto 2018 (*)	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 13.6) 2018 (*)
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 6.3)				
Liberbank	22.560.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	227.813
Abanca	3.970.796	01/01/2024	1,75% + Euribor a 1 año	31.133
ING	8.624.513	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	78.135
BBVA	20.069.543	31/03/2023	2,109%	124.112
Sabadell	7.673.715	31/03/2023	1,8%	49.343
Sabadell	6.972.832	31/12/2022	1,8%	103.613
Sabadell	6.329.561	31/03/2023	1,8%	42.593
Sabadell	22.516.789	30/06/2025	1,7%	66.789
Sabadell	17.827.881	30/06/2025	1,7%	52.881
Sabadell	17.351.467	30/06/2025	1,7%	51.468
Sabadell	13.539.525	30/06/2025	1,7%	39.525
Sabadell	11.032.725	30/06/2025	1,7%	32.725
Sabadell	10.430.940	30/06/2025	1,7%	30.940
Sabadell	7.023.422	30/06/2025	1,7%	20.825
Sabadell	4.142.811	30/06/2025	1,7%	7.811
Gastos de formalización de deudas	(1.434.230)			228.996
	178.632.290			1.188.702

(*) No auditado

R

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre 2017	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados 2017
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 6.3)				
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	94.853
ING	9.000.000	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	19.331
Sabadell	8.862.000	31/12/2022	1,8%	1.772
Gastos de formalización de deudas	(785.477)			19.084
	39.576.523			135.040

El 28 de septiembre de 2017, el Banco Liberbank concedió un préstamo hipotecario por importe de 22.500.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria situada en Av. del Talgo de Aravaca. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 49.480.036 euros (49.254.473 euros a 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 28 de septiembre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El 31 de octubre de 2017, el Banco ING concedió un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Rivas Vaciamadrid. Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se ha cancelado anticipadamente, debido a los ejercicios de opción de compra de los contratos de arrendamiento, un importe de 395.589 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 19.043.107 euros (20.031.781 euros a 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tenía concedidos préstamos con el Banco Sabadell por importe total de 126.382.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones de las promociones inmobiliarias de Alcorcón, calle Arte Pop de Vallecas, calle Granja de San Ildefonso de Vallecas, calle Barcelona de Barberá del Vallès, calle Josep Tarradellas de Sant Cugat del Vallès, calle Montesa de Madrid, calle Pere Calders de Sant Cugat del Vallès, calle Riereta de Barcelona, calle Roc Codo de Sant Cugat del Vallès, calle Sant Pere de Sant Adrià de Besòs y calle Sevilla de Palma de Mallorca. Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido cancelaciones anticipadas de algunos de los préstamos, motivado por el ejercicio de las opciones de compra incluidas en los contratos de arrendamiento, por importe total de 1.809.410 euros. En garantía de la devolución de dichos préstamos se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable conjunto al 31 de agosto de 2018 de 221.406.234 euros (19.421.653 euros al 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos tienen vencimiento entre 2022 y 2025. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 27 de diciembre de 2017, el Banco Abanca concedió un préstamo hipotecario por importe de 3.900.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Navalcarnero. Este préstamo no tenía saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017, pero sí tenía saldo dispuesto de 3.900.000 euros durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. Durante este periodo se ha producido la amortización de 49.745 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 8.624.784 euros (8.672.460 euros al 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 21 de marzo de 2018, el Banco BBVA concedió un préstamo hipotecario por importe de 21.500.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Valdecahonde en Aravaca. El saldo dispuesto de este préstamo a 31 de agosto de 2018 es de 20.000.000 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 47.513.594 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2023. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 4 de julio de 2018, el Banco TargoBank concedió un préstamo hipotecario por importe de 6.050.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Eric R. Esvensson en Teià. Este préstamo no tiene saldo dispuesto a 31 de agosto de 2018. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 13.264.788 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de julio de 2023.

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Año 2018	39.999	-
Año 2019	296.632	88.620
Año 2020	877.481	610.775
Año 2021	1.536.037	610.775
Año 2022	8.953.336	9.051.830
Año 2023	35.216.194	500.000
Año 2024	33.591.119	29.500.000
Año 2025	99.026.437	-
	179.537.235	40.362.000

(*) No auditado

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance de situación, 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 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nominal de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

De acuerdo con los requerimientos de la actual normativa contable española, la Sociedad 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 agosto de 2018 y a 31 diciembre de 2017 asciende a 0 euros.

10.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	2.491.728	506.065
	2.491.728	506.065
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.261.110	1.090.613
Otros pasivos financieros	73.075	-
	8.334.185	1.090.613
	10.825.913	1.596.678

(*) No auditado

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 y cobros anticipados por arrendamientos

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 2.491.728 euros (506.065 euros en 2017), cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Proveedores	291.642	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	-	20.919
Acreedores	6.483.134	-
Acreedores varios	1.308.099	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	163.681	140.611
Anticipos de clientes	14.554	7.815
	8.261.110	1.090.613

(*) No auditado

El saldo de 6.483.134 euros de "Acreedores" a 31 de agosto de 2018 se corresponde a la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 6.3.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

11. SITUACIÓN FISCAL

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	80.217	55.355
IVA	13.756	1.733.554
Seguridad Social	4.049	2.572
	98.022	1.791.481

(*) No auditado

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 periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

11.1 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:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(2.849.362)		-	(2.849.362)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades					-
Diferencias permanentes	3.329.193		(30.515)		3.298.678
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio					-
Con origen en ejercicios anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)	479.831		(30.515)		449.316
Base imponible Régimen SOCIMI					310.744
Base imponible Régimen General					138.572

(*) No auditado

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
--	--------------------------------	-----------------	-------

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)****Ejercicio 2017**

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(93.731)			(93.731)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades				-
Diferencias permanentes			(1.439.201)	(1.439.201)
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio				-
Con origen en ejercicios anteriores				-
Base imponible (resultado fiscal)		(93.731)	(1.439.201)	(1.532.932)
Base imponible Régimen SOCIMI				(1.531.197)
Base imponible Régimen General				(1.735)

Las diferencias permanentes de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden al ajuste del deterioro de las inversiones inmobiliarias, al no ser fiscalmente deducibles.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluyen los gastos de la ampliación de capital por importe de 30.515 euros (1.439.201 euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 9.1). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

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%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

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

La Sociedad estima que antes del cierre del ejercicio se producirán bases negativas de importe muy cercano al indicado, por lo que no ha estimado necesario crear provisión alguna por este impuesto, que se devengará al cierre del ejercicio.

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1 ^a	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial

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

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

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

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

13. INGRESOS Y GASTOS**13.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 6.2)	4.002.665	333.596
	4.002.665	333.596
Segmentación por mercados geográficos		
España	4.002.665	333.596
	4.002.665	333.596

(*) No auditado

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 6.2)	588.385	61.144
	588.385	61.144

(*) No auditado

13.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	436.823	107.595
	436.823	107.595
Cargas sociales		
Seguridad social	24.373	5.915
Otros gastos sociales	6.330	-
	30.703	5.915
	467.526	113.510

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

13.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	31/08/2018	31/08/2017 (*)
Arrendamientos (Nota 5.2)	13.223	3.419
Reparaciones y conservación	245.673	4.282
Servicios profesionales independientes	180.873	34.157
Primas de seguros	59.086	2.773
Servicios bancarios	6.769	1.435
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.551	-
Suministros	138.490	-
Otros servicios	659.926	35.086
	1.320.591	81.152

(*) No auditado

13.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Inmovilizado intangible (Nota 4)	6.092	-
Inmovilizado material (Nota 5)	4.548	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	914.606	51.624
	925.246	51.624

(*) No auditado

13.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	120.533	(1.027)
	120.533	(1.027)

(*) No auditado

13.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 10.1)	1.188.702	-
	1.188.702	-

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

(Expresado en euros)

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

14.1 Entidades vinculadas

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

	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Arrendamientos operativos	-	-	-	13.223	13.223
Recepción de servicios	-	-	-	164.593	164.593
Total Gastos	-	-	-	177.816	177.816
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	5.040.540	5.040.540
Total otras transacciones	-	-	-	5.040.540	5.040.540

(*) No auditado

	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 (*)					
Arrendamientos operativos	-	-	-	3.419	3.419
Recepción de servicios	-	-	-	2.087	2.087
Total Gastos	-	-	-	5.506	5.506
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	467.143	467.143
Total otras transacciones	-	-	-	467.143	467.143

(*) No auditado

Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 la Sociedad recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 5.218.356 euros (472.649 euros en el ejercicio 2017), de los cuales 4.063.483 euros se correspondían a la deuda a 31 de agosto de 2018 liquidable mediante la emisión de acciones mencionada en la Nota 9.4 (0 euros a 31 de diciembre de 2017).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

14.2 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:

	Fijo	Variable	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)			
Retribuciones Salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	202.200	141.540	343.740
Total	202.200	141.540	343.740

(*) No auditado

	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2017			
Retribuciones Salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	199.166	139.417	338.583
Total	199.166	139.417	338.583

Al 31 de agosto de 2018 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a Consejeros ha ascendido a 441.240 euros, de los cuales 277.200 euros corresponden a la parte fija y 164.040 euros a la parte variable.

Al 31 de agosto de 2018 y al 31 diciembre de 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad con respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de agosto de 2018 y al 31 diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

15. 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.

15.1 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.

2

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Inversiones financieras a largo plazo	882.062	244.640
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	410.887	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	5.130.728	562.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.700.484	70.750.042
	40.124.161	71.662.524

(*) No auditado

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

Actividades de explotación

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

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

	Operaciones continuadas (Nota 7.1)	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017
No vencidos		-
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	44.746	15.911
Entre 30 y 60 días	58.568	5.281
Entre 60 y 90 días	25.005	9.004
Entre 90 días y 120 días	13.676	2.485
Más de 120 días	108.681	9.120
	250.676	41.801
Facturas pendientes de emitir	-	54.269
Total	250.676	96.070

(*) No auditado

15.2 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 agosto de



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

2017, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 83% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 34% al 31 de diciembre de 2017).

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:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	29.964.645	35.362.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	149.572.590	5.000.000
	179.537.235	40.362.000

(*) No auditado

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 10.1).

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)				
Consejeros	1	-	1	1
Alta dirección	1	-	1	1
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1
	2	1	3	3

(*) No auditado

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2017				
Consejeros	1	-	1	1
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1
	1	1	2	1

Al 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre se han producido los siguientes hechos significativos:

El 26 de septiembre de 2018 se formaliza la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

El 4 de octubre de 2018 se formaliza la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros.

El 10 de octubre de 2018 se formalizan las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros.

El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Universal de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 40.160.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 34.822.722 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y de la misma clase que las existentes y con una prima de emisión de 0,153269983 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada por Pylades Investments Holdings, BV (40.000.000 euros) y por 16 nuevos accionistas minoritarios (160.000 euros).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios abreviados adjuntos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 en su reunión del 7 de noviembre de 2018. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 43, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Daniel Loureda López
Consejero



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



D. Jose Luis Rodríguez Jimenez
Secretario no consejero

