

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.

OCTUBRE 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 (en adelante, Circular MAB 16/2016),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Vivenio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, el “**Grupo**” 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 (en adelante, “Circular MAB 4/2018”).

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.

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.....	2
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.....	7
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	8
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	Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018	24
ANEXO II	Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018	25

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) (en adelante, Circular MAB 2/2018).

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.

Adicionalmente, Vivenio preparó con ocasión de la ampliación de capital dineraria efectuada en abril de 2019, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018. El mencionado DAR 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/documentos/Otros/2019/04/05384_Folleto_20190401.pdf) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

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 12 de septiembre de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Ordinaria celebrada el día 14 de junio 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.

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 acordó 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 Maria 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 se presentó la solicitud ante la agencia Tributaria de acogimiento al régimen de SOCIMI.

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 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 Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2019 y cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante el 14 de junio 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 Ordinaria de Accionistas anteriormente mencionada, con fecha 12 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias por un importe nominal de hasta 127.118.640 euros, mediante la emisión de 127.118.640 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,18 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,18 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 149.999.995,20 euros, es decir, 127.118.640 euros en concepto de capital social y 22.881.355,20 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. Parte de los recursos obtenidos en la ampliación de capital servirán para financiar las adquisiciones de 3 activos publicadas mediante Hecho Relevante con fecha 26 de agosto de 2019.

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 y hechos relevantes que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Vivenio al MAB.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 2/2018, 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 opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Adicionalmente, de conformidad con la Circular MAB 6/2018, con fecha 26 de abril de 2019, la Sociedad procedió a publicar tanto en su página web como en la web del MAB, las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2018 (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/InfFinanciera/2019/04/05384_InfFinan_20

190426_1.pdf). Se adjuntan como Anexo I y Anexo II al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas e individuales respectivamente, auditadas correspondientes al ejercicio 2018, junto con los correspondientes informes emitidos por el auditor de las cuentas de la Sociedad, Ernst & Young S.L., (en adelante “EY”), no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. Se hace constar expresamente que dichas cuentas anuales fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad con fecha 14 de junio de 2019.

Dicha información financiera ha sido elaborada de forma consistente con lo establecido por el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y por las normas vigentes de consolidación aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, modificado por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.

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

En línea con el apartado 2.3 anterior, la última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la información financiera anual del ejercicio 2018, que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y los informes de gestión correspondientes, junto con los informes de auditoría independientes.

No obstante, a continuación, se presenta la cuenta de resultados a fecha 30 de junio del ejercicio 2019. Esta información financiera no ha sido auditada ni sujeta a revisión limitada por parte del auditor de la sociedad.

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	30.06.2018 no auditado (*)	30.06.2019 no auditado (*)	Diferencia	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	2.032.855	7.977.228	5.944.373	292%
Otros ingresos de explotación	445.174	588.651	143.478	32%
Gastos de personal	(325.521)	(630.067)	(304.546)	94%
Otros gastos de explotación	(1.153.508)	(4.777.958)	(3.624.450)	314%
Amortización del inmovilizado	(495.771)	(1.525.232)	(1.029.460)	208%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	80.077	85.100	5.024	6%
Otros resultados	31.826	135.540	103.715	326%
Resultado de explotación	615.132	1.853.263	1.238.131	201%
Resultado financiero	(554.208)	(2.199.191)	(1.644.983)	297%
Resultado antes de impuestos	60.924	(345.928)	(406.852)	-668%
Resultado del ejercicio	60.924	(345.928)	(406.852)	-668%

(*) Información financiera no sometida a auditoría ni revisión limitada

Esta cuenta de resultados a fecha 30 de junio de 2019 está en línea con las nuevas previsiones que el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó con fecha 12 de septiembre de 2019, cuyas principales partidas financieras se detallan en el apartado 2.5. del presente Documento de Ampliación.

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 fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de diciembre de 2018.

Como consecuencia de la adquisición de activos no contemplados en las previsiones para el ejercicio 2019 incluidas en el DIIM, la Sociedad decidió aprobar en el Consejo de Administración celebrado el 12 de septiembre de 2019, unas nuevas previsiones para el ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019. Las nuevas previsiones, que se muestran a continuación, se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica:

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	Previsiones 2019 DIIM	Previsiones 2019 actualizadas	Variación	30.06.2019 no auditado ^(*)	Grado de cumplimiento de previsiones 2019 actualizadas
Importe neto de la cifra de negocios	16.169.458	17.633.684	9%	7.977.228	45%
Otros ingresos de explotación	1.331.045	1.183.035	-11%	588.651	50%
Gastos de personal	(900.000)	(1.246.001)	38%	(630.067)	51%
Otros gastos de explotación	(6.368.069)	(8.791.233)	38%	(4.777.958)	54%
Amortización del inmovilizado	(2.939.000)	(3.233.948)	10%	(1.525.232)	47%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	85.100	-	85.100	100%
Otros resultados	-	130.003	-	135.540	104%
Resultado de explotación	7.293.433	5.760.640	-21%	1.853.263	32%
Resultado financiero	(3.763.728)	(4.600.656)	22%	(2.199.191)	48%
Resultado antes de impuestos	3.529.705	1.159.984	-67%	-345.928	-30%
Resultado del ejercicio	3.529.705	1.159.984	-67%	-345.928	-30%

^(*) Información financiera no sometida a auditoría ni revisión limitada

Tal como se indicó en el DIIM, entre las principales asunciones y los factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones cabe destacar los siguientes:

- i) Concentración geográfica del producto y mercado.
- ii) Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- iii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- iv) Nivel de ocupación
- v) Riesgos por cambios regulatorios

Los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios” y “otros ingresos de explotación”, corresponden a ingresos por arrendamientos y repercusión de gastos a los inquilinos respectivamente. La variación conjunta no es significativa.

Una de las principales desviaciones se encuentra en el epígrafe “Gastos de personal”, que aumenta considerablemente con respecto a las previsiones para el ejercicio 2019 incluidas en el DIIM, debido principalmente a la incorporación de tres personas no incluidas en las estimaciones de las previsiones iniciales y al aumento de los salarios del personal existente.

La otra principal desviación se localiza en el epígrafe “Otros gastos de explotación”, y se debe fundamentalmente a los gastos de explotación ordinarios y los asociados a la renovación o rehabilitación de los activos que no son capitalizables. Estos activos adquiridos que aún no generan ingresos regulares no figuraban en las previsiones del DIIM de 2019.

La amortización del inmovilizado se incrementa como consecuencia de la incorporación de nuevos activos no incluidos en las estimaciones del DIIM.

El incremento del gasto financiero es debido al incremento de la deuda bancaria asociada a la adquisición de los activos.

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 de diciembre de 2018 y del Documento de Ampliación publicado en abril de 2019, 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 considerados como más relevantes:

(i) *Influencia actual del accionista mayoritario*

Vivenio, y su sociedad dependiente, Nescam 2006, S.L., se encuentra controlado al 96,72% 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 (2,66% 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 30 de junio de 2019 el ratio Loan to Value, (en adelante “**LTV**”), del Grupo asciende al 25%, considerando el valor de los activos a 30 de junio de 2019 (581.352.000 euros), así como la deuda financiera y tesorería del balance de situación a 30 de junio de 2019. 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 2.13 del DIIM.

(vi) Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Ampliación una parte de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

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 437.500.632 euros, representado por 437.500.632 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Vivenio acordó, en su sesión celebrada el 14 de junio 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.

En este sentido, el Consejo de Administración de Vivenio, celebrado el 12 de septiembre 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 127.118.640 euros, mediante la emisión de 127.118.640 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

El Consejo de Administración de Vivenio ha acordado ampliar el capital social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal de hasta un máximo de 127.118.640 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 127.118.640 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,18 euros por cada acción (en adelante, la “**Acciones Nuevas**”), es decir, con una prima de emisión total máxima de 22.881.355,20 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 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 149.999.995,20 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 serán nominativas, estarán representadas en anotaciones en cuenta, 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 y desde la fecha de su inscripción en el registro contable 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 autorizadas (“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 564.619.272 euros, dividido en 564.619.272 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. 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 Acciones Nuevas 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 Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (“**Last trading date**”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (“**Record date**”), 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 (los “**Accionistas Legitimados**”). 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 55 derechos de suscripción preferente para suscribir 16 acciones nuevas, 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 252.360, las cuales representan un total del 0,05% 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 277.947 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 436.970.325 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 12 de septiembre 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 (16 acciones nuevas por cada 55 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,18 euros.

b) Transmisibilidad de los derechos

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. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas Legitimados” y los terceros “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas.

c) 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 un (1) mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

d) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo del del Consejo de Administración celebrado el 12 de septiembre 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.

e) 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 (6°) día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de un (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, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 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 y/o Inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los Accionistas Legitimados y/o 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 del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones dinerarias. A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las cuales se refieren.

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

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 Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

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 máximo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, 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.

La entidad financiera Renta 4 Banco, S.A. actuará como Entidad Agente.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio 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 del siguiente accionista principal: 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 de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital 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 contrató 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 Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2018, un importe de 433.402 miles de euros, que corresponde a los valores de las inversiones inmobiliarias compuestas de viviendas y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 5.3 de la memoria consolidada adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/07574

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 2918)

29 de abril de 2019

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

ÍNDICE

- Balance consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

ACTIVO	Notas	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		480.091.844
Inmovilizado intangible	6	78.063
Patentes, licencias, marcas y similares		37.583
Aplicaciones informáticas		40.480
Inmovilizado material	7	25.764
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		25.764
Inversiones inmobiliarias	8	478.648.351
Construcciones		433.401.830
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		45.246.521
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.339.666
Otros activos financieros		1.339.666
ACTIVO CORRIENTE		23.140.916
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	845.024
Clientes por prestaciones de servicios		320.277
Deudores varios		512.514
Personal		12.233
Inversiones financieras a corto plazo	9	2.110.925
Otros activos financieros		2.110.925
Periodificaciones a corto plazo		37.334
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	20.147.633
Tesorería		20.147.633
TOTAL ACTIVO		503.232.760

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018
PATRIMONIO NETO		301.595.677
FONDOS PROPIOS		301.595.677
Capital	11.1	286.459.299
Capital escriturado		286.459.299
Prima de emisión	11.2	17.500.701
Reservas	11.3	(1.486.270)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(295.001)
Resultado de ejercicios anteriores	11.3	(93.731)
Resultado del ejercicio	4	(11.422.387)
Otros instrumentos de patrimonio neto	11 y 12	10.933.066
PASIVO NO CORRIENTE		192.859.024
Deudas a largo plazo	13	192.859.024
Deudas con entidades de crédito		190.185.461
Otros pasivos financieros		2.673.563
PASIVO CORRIENTE		8.778.059
Provisiones a corto plazo	12	886.516
Deudas a corto plazo	13	676.146
Deudas con entidades de crédito		676.146
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.196.871
Proveedores	13	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	1.290.564
Acreedores varios	13	4.515.363
Personal	13	259.754
Pasivos por impuesto corriente	14	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	171.372
Anticipos de clientes	13	114.322
Periodificaciones		18.526
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		503.232.760

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

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	8.162.695
Prestaciones de servicios		8.162.695
Otros ingresos de explotación	16.1	1.080.372
Total ingresos por refacturación de gastos		1.080.372
Gastos de personal	16.2	(2.766.025)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.714.931)
Seguros sociales		(43.634)
Otros gastos sociales		(7.460)
Otros gastos de explotación		(10.964.897)
Servicios exteriores	16.3	(8.397.392)
Tributos		(2.331.885)
Otros gastos de gestión		(258)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.1	(235.362)
Amortización del inmovilizado	16.4	(1.869.721)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.835.601)
Deterioros y pérdidas	16.5	(2.988.226)
Resultados por enajenaciones y otras	16.6	152.625
Otros resultados		170.669
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(9.022.508)
Ingresos financieros	16.7	218.198
Gastos financieros	16.8	(2.526.247)
Por deudas con terceros		(2.523.631)
Otros gastos financieros		(2.616)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(300)
RESULTADO FINANCIERO		(2.308.349)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.330.857)
Impuesto sobre beneficios	14	(91.530)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(11.422.387)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.422.387)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		(11.422.387)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(11.422.387)

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 11.4 y 12)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	128.800.000	-	(1.439.201)	-	(93.731)	(93.731)	-	127.267.068
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(11.422.387)	-	(11.422.387)
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 11.1)	157.659.299	17.500.701	-	-	-	-	-	175.160.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(47.069)	(295.001)	(93.731)	93.731	-	(342.070)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	10.933.066	10.933.066
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	286.459.299	17.500.701	(1.486.270)	(295.001)	(93.731)	(11.422.387)	10.933.066	301.595.066

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

✓

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.330.857)
Ajustes del resultado		7.249.033
Amortización del inmovilizado	16.4	1.869.721
Variación de provisiones	9.1	235.362
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	2.835.601
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		300
Ingresos financieros	16.7	(218.198)
Gastos financieros	16.8	2.526.247
		15.394.038
Cambios en el capital corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar		(739.200)
Otros activos corrientes		(19.649)
Acreeedores y otras cuentas a pagar		16.134.361
Otros pasivos corrientes		18.526
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses		(2.526.247)
Cobros de intereses		218.198
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		9.004.165
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado intangible	6	(52.439)
Inmovilizado material	7	(19.649)
Inversiones inmobiliarias	8	(380.525.486)
Otros activos financieros		(14.785.812)
Cobros por desinversiones		
Inmovilizado material	7	569
Inversiones inmobiliarias	8	7.163.662
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(388.219.155)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio		175.160.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Deudas con entidades de crédito		151.285.084
Otras deudas		2.167.498
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		328.612.582
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(50.602.409)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	70.750.042
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	20.147.633
		(50.602.409)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre 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 Dominante solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Nescam 2006 S.L. es una sociedad limitada domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid se constituyó 18 noviembre de 2005. Su actividad consiste en la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

La sociedad dominante posee una participación del 100% en el capital de Nescam 2006 S.L. adquirida el 4 de octubre de 2018 por 4.708 miles de euros, considerándose como una compra de activo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad dominante cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

- 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 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas 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 el resto de la legislación mercantil vigente.

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

Asimismo, se aplican las normas vigentes de consolidación de estados financieros aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad Vivenio Residencial Socimi, S.A formó grupo tras la compra de la sociedad dependiente Nescam 2006 S.L. el 4 de octubre de 2018. En consecuencia, las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que los Administradores de Vivenio Residencial Socimi, S.A aprueban, no existiendo, por tanto, cifras comparativas.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores del Grupo 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

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

La Sociedad dependiente Nescam 2006 S.L., está acogida al 31 de diciembre de 2018 al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas, que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial, se encontrará bonificada en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

Los principales criterios utilizados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

3.1 Método de consolidación

En el ejercicio 2018 se ha consolidado utilizando el método de integración global la Sociedad Nescam 2006 S.L. con la Sociedad dominante.

3.2 Homogeneización de la información

Temporal

Las cuentas anuales de las sociedades que conforman el Grupo consolidado se refieren a la misma fecha de cierre.

Valorativa

Todos los elementos del activo y pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, se encuentran valorados, en los aspectos significativos, siguiendo métodos uniformes de acuerdo con las normas de valoración del plan general contable.

3.3 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de Vivenio Residencial Socimi, S.A y Sociedades dependientes a 31 de diciembre del 2018 son:

Sociedad	Porcentaje de participación directa e indirecta (2018)	
Nescam 2006 S.L	100,00%	Sociedad Dependiente

3.4 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Se ha procedido a eliminar los ingresos y gastos, así como los resultados producidos por operaciones internas significativas y los saldos deudores y acreedores existentes entre las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

(Euros)	31.12.2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(11.422.387)
	(11.422.387)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.582.815)
Reservas de Sociedades Consolidadas	160.428
	(11.422.387)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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 50-75 años.

El Grupo 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.

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 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 (2018) "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

5.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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.

5.5 Arrendamientos

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

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.

5.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Cancelación

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

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

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por el Grupo 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, el Grupo 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.

El Grupo 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, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

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

5.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de 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

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de 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 consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

5.9 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 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 el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

5.14 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 del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Altas perímetro	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	35.528	11.919	-	-	47.487
Aplicaciones Informáticas	-	40.480	-	-	40.480
	35.528	52.339	-	-	87.967
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(604)	(9.301)	-	-	(9.905)
	(604)	(9.301)	-	-	(9.905)
Valor neto contable	34.925	43.138	-	-	78.063

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de propiedad industrial de Vivenio se corresponden al diseño de la página web por 6.440 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden al nuevo sistema informático adoptado por la compañía por importe de 40.480 euros.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Mobiliario	4.700	1.510	(569)	-	5.641
Equipos proceso información	4.105	17.648	-	-	21.753
	8.805	19.158	(569)	-	27.395
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(495)	59	-	(545)
Equipos proceso información	(138)	(948)	-	-	(1.086)
	(247)	(1.443)	59	-	(1.630)
Valor neto contable	8.558	17.710	(509)	-	25.764

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2018 se han debido fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de Madrid.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene 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 ha sido renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 19.835 euros en el ejercicio 2018 (Nota 16.3).

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento de la sociedad dominante, no cancelable al 31 de diciembre son los siguientes:

(euros)	2018
Hasta un año	24.793
De un año a cinco años	99.172
Más de cinco años	-
	123.965

7.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2018 el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Variaciones en el perímetro	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Construcciones	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	12.427.564	439.211.722
	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	12.427.564	439.211.722
Inmovilizado en curso y Anticipos	-	45.246.521	-	-	45.246.521
	-	45.246.521	-	-	45.246.521
Amortización acumulada					
Construcciones	(216.431)	(1.858.977)	32.481	(783.266)	(2.826.194)
	(216.431)	(1.858.977)	32.481	(783.266)	(2.826.194)
Total Deterioro Acumulado	-	(2.988.226)	4.526	-	(2.983.699)
Valor neto contable	98.508.057	375.681.482	(7.126.614)	11.644.298	478.648.351

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas del ejercicio 2018 se corresponden principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles por importe total de 333.983.198 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

Las bajas del ejercicio 2018 se corresponden principalmente a la venta de inmuebles que estaban ubicados en Jovellanos, Liverpool y C.Humanes, que han supuesto a la Sociedad unos beneficios de 152.625 euros (Nota 16.6).

Las variaciones en el perímetro se corresponden con la incorporación de Nescam 2006 S.L. al consolidado.

8.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2018 a 8.162.695 euros y 1.080.372 euros. (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 4.650.108 euros.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

(euros)	2018
Hasta un año	10.621.461
De un año a cinco años	11.460.429
Más de cinco años	350.550
	22.432.440

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
 (Expresado en euros)

8.3 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el ejercicio 2018 por valor de 45.246.521 euros.

El Grupo tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 376.617.737 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 190.563.512 euros a dicha fecha (Nota 13).

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha registrado un deterioro de los activos por 2.983.699 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Josep Tarradellas, Pere Calders, Moncada, Cr. Balmes, Cambrils 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.

Como se indica en la nota 5.3, el Grupo realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 475.275.000 euros. Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "inmovilizado en curso y anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

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 del Grupo junto con el detalle de metros cuadrados arrendados se detallan a continuación:

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2018
	Residencial	Locales	
Total	166.615	3.758	87%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(euros)	2018	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.339.666	1.339.666
	1.339.666	1.339.666
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	2.955.949	2.955.949
	2.955.949	2.955.949
Total activos financieros	4.295.615	4.295.615

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

(euros)	2018	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.033.222	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	306.445	306.445
	1.339.666	1.339.666
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	320.277	320.277
Deudores varios	512.514	512.514
Personal	12.233	12.233
Otros activos financieros	2.110.925	2.110.925
	2.955.949	2.955.949
Total activos financieros	4.295.615	4.295.615

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(Euros)	2018
Activos financieros a largo plazo	
Fianzas entregadas a largo plazo	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	306.445
	1.339.666
Activos financieros a corto plazo	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	845.024
Otros activos financieros	2.110.925
	2.955.949
	4.295.615

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 1.033.222 euros.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2018 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(euros)	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	320.277
Deudores varios	512.514
Personal	12.233
	845.024

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

(euros)	2018
Saldo inicial	-
Dotaciones netas	229.812
Variación en el perímetro	24.076
Saldo final	253.888

A su vez durante el ejercicio 2018 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 5.548 euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.147.633
	20.147.633

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

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

El 31 de mayo de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, 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 ampliación de capital en la sociedad dominante, 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, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 206.342.619 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

El 26 de junio de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, 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, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 251.636.577 euros.

El 6 de noviembre de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, por aportación dineraria, mediante la emisión de 34.822.722 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 5.337.278 euros, es decir, 0,15 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 286.459.299 euros.

A 31.12.2018 los costes totales de las ampliaciones de capital en la sociedad dominante por 1.486.270 euros se han registrado como menor importe de reservas (Nota 11.3).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, el capital estaba compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 17.500.701 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil – sección SOCIMIS.

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

	2018
Pylades Investments Holding B.V.	98,48%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,91%
Oravla Inversiones, S.L.	0,36%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,05%
José María Cervera Prat y Mercedes Blasco Asensio	0,05%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,15%
	100%

11.2 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
Ampliación de capital del 6 de noviembre de 2018	5.337.278
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17.500.701

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

(euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Saldo final
Ejercicio 2018				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(47.069)	(1.486.270)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	(1.439.201)	(93.731)	(47.069)	(1.580.001)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 5.204.102 € que se cancelará con la entrega de 5.046.482 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 157.620 €. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del ejercicio la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 4.621.964 € que se cancelará con la entrega de 3.984.451 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 € por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 31 de diciembre de 2018, no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante el ejercicio se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

12. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO - Transacciones basadas en instrumentos de patrimonio

El Consejo de Administración prevé formalizar y declarar aplicable y devengado el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2018. Dicho incentivo que asciende a un importe de 1.994 miles de euros es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8 %, el importe que se devenga supone un 10 % del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo. El importe del incentivo es pagadero en acciones de la Sociedad, una vez deducido el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) que asciende a 886.516 euros, legalmente aplicable para la retribución personal asignada. Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 1.106.999 euros que se cancelará con la entrega de 954.310 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 € por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	190.185.461	2.673.563	192.859.024
	190.185.461	2.673.563	192.859.024
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	676.146	6.962.759	7.638.905
	676.146	6.962.759	7.638.905
	190.861.607	9.636.322	200.497.929

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

(euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	190.185.461	2.673.563	192.859.024
	190.185.461	2.673.563	192.859.024
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	676.146	-	676.146
Proveedores	-	782.756	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.290.564	1.290.564
Acreedores varios	-	4.515.364	4.515.364
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	259.754	259.754
Anticipos	-	114.332	114.332
	676.146	6.962.759	7.638.905
	190.861.607	9.636.322	200.497.929

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 190.185.461 euros al 31 de diciembre de 2018.

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2018 es el siguiente:

(Euros)	2018
A largo plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	190.185.461
	190.185.461
A corto plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	676.146
	676.146
	190.861.607

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	
	2018				2018	
Préstamos hipotecarios sobre						
inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)						
Liberbank	22.500.000		28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses		342.188
ING	8.517.092		31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses		115.787
ING	4.590.000		31/10/2024	1,5%/2,14% + Euribor 3 meses		12.278
ING	4.369.950		04/07/2023	1,5%-1,7%		19.883
Sabadell	6.429.240		31/12/2022	1,8%		143.334
Sabadell	6.310.000		31/03/2023	1,8%		81.084
Sabadell	13.500.000		30/06/2025	1,7%		119.213
Sabadell	7.650.000		31/03/2023	1,8%		96.008
Sabadell	17.775.000		30/06/2025	1,7%		155.284
Sabadell	22.450.000		30/06/2025	1,7%		196.126
Sabadell	10.400.000		30/06/2025	1,7%		90.856
Sabadell	7.000.000		30/06/2025	1,7%		61.153
Sabadell	17.300.000		30/06/2025	1,7%		151.135
Sabadell	4.135.000		30/06/2025	1,7%		31.633
Sabadell	11.000.000		30/06/2025	1,7%		96.097
Targobank	6.028.291		04/07/2023	1,5%-1,7%		24.806
BBVA	20.000.000		31/03/2023	2,0%		260.956
Abanca	3.820.234		01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año		53.877
Gastos de formalización de deudas	(2.913.200)					459.223
	190.861.607					2.510.918

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 diciembre de 2018 de 49.599.632 euros. Su vencimiento final se producirá el 28 de septiembre de 2024.

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 ejercicio 2018 se ha cancelado anticipadamente, debido a los ejercicios de opción de compra de los contratos de arrendamiento, un importe de 482.908 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 diciembre de 2018 de 18.815.169 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros la Sociedad dominante ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía concedidos préstamos con el Banco Sabadell por importe total de 123.949.240 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 ejercicio 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 2.432.760 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 diciembre de 2018 de 218.149.420 euros. Dichos préstamos tienen vencimiento entre 2022 y 2025.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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, teniendo un saldo vivo de 3.820.234 euros al 31 de diciembre de 2018. Durante este periodo se ha producido la amortización de 79.766 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 diciembre de 2018 de 8.604.388 euros. Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024.

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 diciembre 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 diciembre de 2018 de 48.037.171 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2023.

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 teniendo un saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 de 6.028.291 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 diciembre de 2018 de 13.233.537 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de julio de 2023.

El 12 de julio de 2018, el Banco ING concedió dos préstamos hipotecarios por importe de 4.590.000,00 euros y 4.369.950 euros. El vencimiento final de ambos préstamos se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018
Año 2019	378.052
Año 2020	958.664
Año 2021	1.618.562
Año 2022	8.443.483
Año 2023	40.885.860
Año 2024	42.463.749
Año 2025	99.026.436
	193.774.806

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 0 euros.

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(euros)	2018
A largo plazo	
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	2.673.563
	2.673.563
A corto plazo	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.962.759
	6.962.759
	9.636.322

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(euros)	2018
Proveedores	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	1.290.564
Acreedores varios	4.515.363
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	259.754
Anticipos de clientes	114.322
	6.962.759

El saldo de 4.515.363 euros de "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2018 se corresponde fundamentalmente a las retenciones de la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 7.3.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

(euros)	2018
Pasivos por impuesto corriente	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	128.188
Seguridad Social	6.754
IVA	36.430
	234.112

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

En opinión de los Administradores del grupo, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

La Sociedad dominante se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad dominante consideran que la Sociedad dominante cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2018 (euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(11.185.288)			(11.185.288)
Impuesto sobre Sociedades	127.731				127.731
Diferencias permanentes				(47.069)	(47.069)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio					
Con origen en ejercicios anteriores					
Bases imponibles negativas					(2.861)
Base imponible (resultado fiscal)					(11.263.089)
Base imponible Régimen Socimi					(11.774.014)
Base imponible Régimen General					510.925

Para la nota fiscal de las presentes cuentas anuales consolidadas se ha tenido en cuenta el resultado de todo el año 2018 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá a todo el periodo 2018 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de sociedades que va a ser declarada en la liquidación

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2018, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 47.069 euros (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el 2018 deberá tributar a tipo general por el resultado de ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad.

La Sociedad filial Nescam 2006, S.L. se encuentra acogida al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial se encontrará bonificada en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado. Para el ejercicio 2018 la cuantía de la referida bonificación asciende al importe de 15.339 Euros.

No se ha reconocido impuesto diferido.

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

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

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24	04/10/2018	CL Jose Antonio Aguirre 2	Getafe, Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

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

El 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.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2018
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales	8.162.695
	8.162.695
Segmentación por mercados geográficos	
España	8.158.891
	8.158.891

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

(euros)	2018
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.080.372
	1.080.372

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2018
Sueldos, salarios y asimilados	
Sueldos y salarios	2.714.931
Cargas sociales	
Seguridad social	43.634
Otros gastos sociales	7.460
	2.766.025

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(euros)	2018
Arrendamientos (Nota 6.2)	19.835
Reparaciones y conservación	762.652
Servicios profesionales independientes	5.948.855
Primas de seguros	101.049
Servicios bancarios	14.891
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	42.838
Suministros	216.295
Otros servicios	1.290.977
	8.397.392

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(euros)	2018
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(9.301)
Inmovilizado material (Nota 7)	(1.443)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(1.858.977)
	(1.869.721)

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

El detalle del deterioro y las pérdidas del inmovilizado es el siguiente:

(Euros)	2018
Correcciones valorativas por deterioro	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.988.226
	2.988.226

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	152.625
	152.625

16.7 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2018
Intereses de terceros	
Otros ingresos financieros	218.198
	218.198

16.8 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2018
Intereses por deudas con terceros	2.523.631
Otros gastos financieros	2.616
	2.526.247

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Proveedores (Nota 13.2)				1.290.564	1.290.564

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Arrendamientos operativos	-	-	-	19.835	19.835
Recepción de servicios	-	-	-	786.510	786.510
Incentivo	-	-	-	4.621.964	4.621.964
Total Gastos	-	-	-	5.428.309	5.428.309
Intermediación compraventa inmuebles (Nota 11.4)	-	-	-	5.319.573	5.319.573
Total otras transacciones	-	-	-	5.319.573	5.319.573

Durante el ejercicio 2018 el Grupo recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 10.728.047 euros.

17.2 Administradores y alta dirección

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

(euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2018			
Retribuciones Salariales a Consejeros	303.300	2.206.310	2.509.610
Total	303.300	2.206.310	2.509.610

Al 31 de diciembre de 2018 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 2.672.110 euros, de los cuales 428.300 euros corresponden a la parte fija y 2.243.810 euros a la parte variable.

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

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

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

(euros)	2018
Inversiones financieras a largo plazo	1.339.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	845.024
Inversiones financieras a corto plazo	2.110.925
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.147.633
	24.443.248

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

Actividades de explotación

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

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

(euros)	Operaciones continuadas 2018
No vencidos	
Vencidos pero no dudosos	
Menos de 30 días	113.239
Entre 30 y 60 días	68.570
Entre 60 y 90 días	63.784
Entre 90 días y 120 días	35.249
Más de 120 días	109.008
	389.850
Facturas pendientes de emitir	444.742
Total	834.592

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2018, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

(euros)	2018
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	34.317.300
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	159.457.506

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

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2018					
Consejeros	1	0	1	1	-
Alta dirección	1	0	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	1	3	1	-
	4	1	5	3	-

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

19.2 Honorarios de auditoría

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

(euros)	2018
Servicios de auditoría	38.896
Otros servicios	35.000
	75.396

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2018
Otros servicios	40.000
	40.000

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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

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

	2018
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	3
Ratio de operaciones pagadas	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	6
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	384.948.967
Total pagos pendientes	6.676.786

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

Con fecha 6 de marzo de 2019, se acuerda en Consejo de Administración en base a la delegación que le ha conferido la Junta General de Accionistas con fecha 25 de Febrero de 2019, realizar una ampliación de capital en un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, con sujeción al derecho de suscripción preferente establecido en los artículos 304 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 142.500.000 acciones ordinarias, de nueva emisión, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las “Acciones Nuevas”) y con una prima de emisión por acción de 0,16 euros, esto es, una prima de emisión total de 22.800.000 euros.

Por otra parte, con fecha 21 de enero la Sociedad dominante firma un contrato privado de opción de compra sobre un edificio situado en Madrid por el que entrega a la propietaria 50.000 euros en concepto de prima de opción de compra y a cuenta del precio de compraventa de la finca. Posteriormente, con fecha 20 de febrero de 2019, se ejercita la opción de compra obligándose a formalizar la escritura de compraventa como máximo hasta el día 29 de marzo de 2019. Como consecuencia, la Sociedad dominante entrega 2.000.000 euros en concepto de pago a cuenta del precio de compraventa.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2018.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2018 era de 1,16 € por acción.

Nescam 2006 S.L. es una sociedad limitada domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid se constituyó 18 noviembre de 2005. Su actividad consiste en la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

La sociedad dominante posee una participación del 100% en el capital de Nescam 2006 S.L. adquirida el 4 de octubre de 2018 por 4.708 miles de euros, considerándose como una compra de activo.

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018

El resultado de explotación consolidado ha ascendido a 9.023 miles euros negativos a 31 de diciembre de 2018.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 8.163 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 1.080 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, el Grupo se ha dedicado a la adquisición y alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2018:

- Adquisición de una cartera compuesta de 8 inmuebles, situados en su mayoría en la provincia de Barcelona, por un precio de compra de 172 millones de Euros
- Adquisición de 4 inmuebles en la provincia de Madrid, por un valor conjunto de 87 millones de Euros.
- Adquisición de 2 inmuebles en la ciudad de Valencia, por valor conjunto de 18,8 millones de Euros.
- Adquisición de 3 inmuebles situados en la provincia de Barcelona, por valor conjunto de 47 millones de Euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión correspondiente al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo cuenta con 24 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

3. Política de dividendos

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

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 3 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- 12/12/2018 - Adquisición de 260.870 acciones a 1,15 Euros/acción.
- 31/12/2018 - Venta de 36 acciones a 1,17 Euros/acción.
- 31/12/2018 – Venta de 4.311 acciones a 1,16 Euros/acción.

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

7. Gestión del riesgo

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión correspondiente al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

Con fecha 6 de marzo de 2019, se acuerda en Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en base a la delegación que le ha conferido la Junta General de Accionistas con fecha 25 de Febrero de 2019, realizar una ampliación de capital en un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, con sujeción al derecho de suscripción preferente establecido en los artículos 304 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 142.500.000 acciones ordinarias, de nueva emisión, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "Acciones Nuevas") y con una prima de emisión por acción de 0,16 euros, esto es, una prima de emisión total de 22.800.000 euros.

Por otra parte, con fecha 21 de enero la Sociedad dominante firma un contrato privado de opción de compra sobre el edificio situado en Madrid por el que entrega a la propietaria 50.000 euros en concepto de prima de opción de compra y a cuenta del precio de compraventa de la finca. Posteriormente, con fecha 20 de febrero de 2019, se ejercita la opción de compra obligándose a formalizar la escritura de compraventa como máximo hasta el día 29 de marzo de 2019. Como consecuencia, la Sociedad dominante entrega 2.000.000 euros en concepto de pago a cuenta del precio de compraventa.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2018 se ha caracterizado por una estrategia de inversión en nuevos activos, adquiriendo 17 nuevos inmuebles de uso Residencial para su explotación en alquileres, así como la incorporación al perímetro de consolidación de una Sociedad con un inmueble en explotación de viviendas de alquiler.

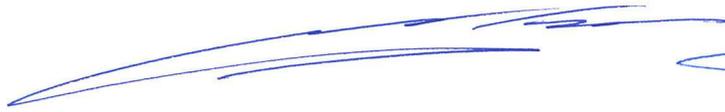
También durante el ejercicio se ha producido la salida a cotización de la Sociedad dominante en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Para el 2019 se espera seguir con la estrategia de inversión en nuevos activos, así como consolidar los niveles de ocupación y rentas de los activos ya en explotación.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2018 en su reunión del 27 de marzo de 2019. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 6 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente



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



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



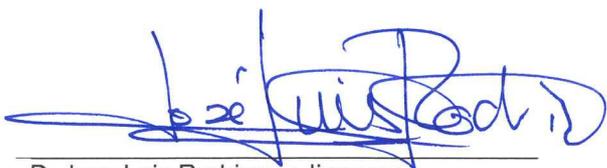
D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no consejero

ANEXO II Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2018, un importe de 421.816 miles de euros, que corresponde a los valores de las inversiones inmobiliarias compuestas de viviendas y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 4.3 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/07575

96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 2918)

24 de abril de 2019

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2018**

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		473.181.180	98.796.180
Inmovilizado intangible	5	78.063	34.925
Patentes, licencias, marcas y similares		37.583	34.925
Aplicaciones informáticas		40.480	-
Inmovilizado material	6	25.764	8.558
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		25.764	8.558
Inversiones inmobiliarias	7	467.062.925	98.508.057
Construcciones		421.816.403	98.508.057
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		45.246.521	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	4.708.610	-
Instrumentos de patrimonio		4.708.610	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.305.818	244.640
Otros activos financieros		1.305.818	244.640
ACTIVO CORRIENTE		29.782.137	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	815.311	105.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		295.492	96.070
Deudores varios		507.586	9.754
Personal		12.233	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	6.825.025	-
Créditos a empresas		6.825.025	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	2.108.955	562.018
Otros activos financieros		2.108.955	562.018
Periodificaciones a corto plazo		37.335	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	19.995.511	70.750.042
Tesorería		19.995.511	70.750.042
TOTAL ACTIVO		502.963.317	170.231.750

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018	2017
PATRIMONIO NETO		301.459.388	127.267.068
FONDOS PROPIOS		301.459.388	127.267.068
Capital	11.1	286.459.299	128.800.000
Capital escriturado		286.459.299	128.800.000
Prima de emisión	11.2	17.500.701	-
Reservas	11.3	(1.486.270)	(1.439.201)
Otras reservas		(1.486.270)	(1.439.201)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(295.001)	-
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(93.731)	-
Resultado del ejercicio	3	(11.558.676)	(93.731)
	11.4y		
Otros instrumentos de patrimonio neto	12	10.933.066	-
PASIVO NO CORRIENTE		192.819.089	40.078.003
Deudas a largo plazo	13	192.819.089	40.078.003
Deudas con entidades de crédito		190.185.461	39.571.938
Otros pasivos financieros		2.633.628	506.065
PASIVO CORRIENTE		8.684.839	2.886.679
Provisiones a corto plazo	12	886.516	-
Deudas a corto plazo	13	676.146	4.585
Deudas con entidades de crédito		676.146	4.585
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.103.651	2.882.094
Proveedores	13	782.756	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	1.290.564	20.919
Acreeedores varios	13	4.494.084	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	259.754	140.611
Pasivos por impuesto corriente	14	5.484	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	159.931	1.791.481
Anticipos de clientes	13	111.078	7.815
Periodificaciones a corto plazo		18.527	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		502.963.317	170.231.750

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	8.086.971	1.044.690
Prestaciones de servicios		8.086.971	1.044.690
Otros ingresos de explotación	16.1	1.065.501	223.744
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.065.501	223.744
Gastos de personal	16.2	(2.765.573)	(383.258)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.714.931)	(368.440)
Cargas sociales		(50.642)	(14.818)
Otros gastos de explotación		(10.903.740)	(630.610)
Servicios exteriores	16.3	(8.336.235)	(542.588)
Tributos		(2.331.885)	(88.022)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.1	(235.362)	-
Otros gastos de gestión corriente		(258)	-
Amortización del inmovilizado	16.4	(1.810.849)	(217.565)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.835.601)	(1.978)
Deterioros y pérdidas	16.5 y 7	(2.988.226)	-
Resultados por enajenaciones y otras	16.6	152.625	(1.978)
Otros resultados		170.669	6.286
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(8.992.622)	41.309
Gastos financieros	16.7	(2.510.918)	(135.040)
Por deudas con terceros		(2.510.918)	(135.040)
RESULTADO FINANCIERO		(2.510.918)	(135.040)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.503.540)	(93.731)
Impuesto sobre beneficios	14	(55.136)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(11.558.676)	(93.731)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(11.558.676)	(93.731)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(11.558.676)	(93.731)
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		(11.558.676)	(93.731)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.4)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 11.4 y 12)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(93.731)	-	(93.731)
Operaciones con socios y propietarios	128.800.000	-	-	-	-	-	-	128.800.000
Aumentos de capital (Nota 11.1)	128.800.000	-	-	-	-	-	-	128.800.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(1.439.201)	-	-	-	-	(1.439.201)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	128.800.000	-	(1.439.201)	-	-	(93.731)	-	127.267.068
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(11.558.676)	-	(11.558.676)
Operaciones con socios y propietarios	157.659.299	17.500.701	-	-	-	-	-	175.160.000
Aumentos de capital (Nota 11.1)	157.659.299	17.500.701	-	-	-	-	-	175.160.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(47.069)	(295.001)	(93.731)	93.731	-	(342.070)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	10.933.066	10.933.066
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	286.459.299	17.500.701	(1.486.270)	(295.001)	(93.731)	(11.558.676)	10.933.066	301.459.388

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.503.540)	(93.731)
Ajustes del resultado		7.392.730	354.583
Amortización del inmovilizado	16.4	1.810.849	217.565
Variación de provisiones	9.1	235.362	-
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	2.835.601	1.978
Gastos financieros	16.7	2.510.918	135.040
		15.330.529	2.756.323
Cambios en el capital corriente			
Deudores y otras cuentas a cobrar		(709.487)	(105.824)
Otros activos corrientes		(19.649)	(19.947)
Acreeedores y otras cuentas a pagar		16.041.139	2.882.094
Otros pasivos corrientes		18.526	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.510.918)	(135.040)
Pagos de intereses		(2.510.918)	(135.040)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		8.708.801	2.882.135
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(395.200.210)	(99.575.480)
Inmovilizado intangible	5	(52.439)	(35.528)
Inmovilizado material	6	(19.649)	(8.805)
Inversiones inmobiliarias	7	(380.525.486)	(98.724.488)
Otros activos financieros		(14.602.636)	(806.658)
Cobros por desinversiones		7.164.231	-
Inmovilizado material	6	569	-
Inversiones inmobiliarias	7	7.163.662	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(388.035.979)	(99.575.480)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		175.160.000	127.360.799
Emisión de instrumentos de patrimonio		175.160.000	127.360.799
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		153.412.646	40.082.588
Deudas con entidades de crédito		151.285.084	39.576.523
Otras deudas		2.127.563	506.065
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		328.572.647	166.937.322
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		70.750.042	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	19.995.511	70.750.042
		(50.754.531)	70.750.042

(*) Cifras no auditadas debido a que la Sociedad a 31/12/2017 presentó Cuentas Anuales Abreviadas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 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 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales 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.

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

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

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. El ejercicio 2017 comprende el período desde el 10 de abril de 2017 (fecha de constitución) hasta el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 21.097.298 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 68.548.891 euros al 31 de diciembre de 2017). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(euros)	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(11.558.676)
	(11.558.676)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.558.676)
	(11.558.676)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre 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 (2018) "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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo)

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.

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Nota 4.15).

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

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.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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.

4.7 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 impagados, 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 las cuentas anuales. 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.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

4.9 Coberturas contables

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

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

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

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

4.11 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 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 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.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Propiedad Industrial	35.528	11.959	-	-	47.487
Aplicaciones informáticas	-	40.480	-	-	40.480
	35.528	52.439	-	-	87.967
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(603)	(9.301)			(9.904)
	(603)	(9.301)			(9.904)
Valor neto contable	34.925	43.138	-	-	78.063

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	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

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de propiedad industrial del ejercicio 2018 se corresponden principalmente al diseño de la página web por 6.440 euros.

Las altas de aplicaciones informáticas del ejercicio 2018 corresponden al nuevo sistema informático adoptado por la compañía por importe de 40.480 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 correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Mobiliario	4.700	1.510	(569)	-	5.641
Equipos proceso información	4.105	17.648	-	-	21.753
	8.805	19.649	(569)	-	27.395
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(495)	59	-	(545)
Equipos proceso información	(138)	(948)	-	-	(1.086)
	(247)	(1.443)	59	-	(1.630)
Valor neto contable	8.558	17.710	(509)	-	25.764

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	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

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 y 2018 se deben fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene 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 ha sido renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 19.835 euros en el ejercicio 2018 (11.419 en el ejercicio 2017) (Nota 16.3).

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre son los siguientes:

(euros)	2018	2017
Hasta un año	24.793	10.000
De un año a cinco años	99.172	-
Más de cinco años	-	-
	123.965	10.000

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

6.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2018 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Construcciones	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	-	426.784.159
	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	-	426.784.159
Inmovilizado en curso y					
Anticipos	-	45.246.521	-	-	45.246.521
	-	45.246.521	-	-	45.246.521
Amortización acumulada					
Construcciones	(216.431)	(1.800.105)	32.480	-	(1.984.057)
	(216.431)	(1.800.105)	32.480	-	(1.984.057)
Deterioro					
Construcciones	-	(2.988.226)	4.528	-	(2.983.699)
	-	(2.988.226)	4.528	-	(2.983.699)
Valor neto contable	98.508.057	375.681.482	(7.126.614)	-	467.062.925

(euros)	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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2018 se corresponden principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles por importe total de 333.983.198 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

Las bajas del ejercicio 2018 se corresponden principalmente a la venta de inmuebles que estaban ubicados en Jovellanos, Liverpool y C.Humanes, que han supuesto a la Sociedad unos beneficios de 152.625 euros (Nota 16.6).

Las altas del ejercicio 2017 se correspondían con la adquisición de una serie de inmuebles por importe total de 98.856.292 euros, que están ubicados en Navalcarnero, Aravaca, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Campo Real.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

Las bajas del ejercicio 2017 se correspondían a la venta de dos pisos de Navalcarnero, que supusieron a la Sociedad unas pérdidas 1.978 euros.

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2018 a 8.086.971 euros y 1.065.502 euros, respectivamente (1.044.690 euros y 223.744 euros, respectivamente, en el ejercicio 2017). (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 4.602.439 euros (494.994 euros en el ejercicio 2017).

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

(euros)	2018	2017
Hasta un año	10.210.105	1.338.158
De un año a cinco años	11.460.429	-
Más de cinco años	350.550	-
	22.021.084	1.338.158

7.3 Otra información

La Sociedad tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el ejercicio 2018 por valor de 45.246.521 euros.

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 388.203.163 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 193.774.806 euros a dicha fecha (Nota 13).

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha registrado un deterioro de los activos por 2.983.699 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Josep Tarradellas, Pere Calders, Moncada, Cr. Balmes, Cambrils 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.

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 463.570.000 euros (101.000.000 euros a 31 de diciembre de 2017). Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "inmovilizado en curso y anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2018
	Residencial	Locales	
Total	161.372	3.759	87%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2017
	Residencial	Locales	
Total	49.270	779	75%

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	-	4.708.610	-	-	4.708.610
	-	4.708.610	-	-	4.708.610

8.1 Descripción de los principales movimientos

El 4 de octubre de 2018, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones de NESCAM 2006 S.L por 4.708.610 euros, pasando a tener el 100% del capital y de los derechos de voto de dicha sociedad.

8.2 Descripción de las inversiones

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

(euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2018							
Nescam 2006, S.L.	4.708.610	100%	4.094	358.859	160.428	596.499	(5.747)
	4.708.000	100%	4.094	358.859	160.428	596.499	(5.747)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	2018		2017	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	1.305.818	1.305.818	244.640	244.640
	1.305.818	1.305.818	244.640	244.640
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	9.749.291	9.749.291	667.842	667.842
	9.749.291	9.749.291	667.842	667.842
Total activos financieros	11.055.109	11.055.109	912.482	912.482

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(euros)	2018		2017	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.000.802	1.000.802	244.640	244.640
Depósitos constituidos a largo plazo	305.016	305.016	-	-
	1.305.818	1.305.818	244.640	244.640
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	295.492	295.492	96.070	96.070
Deudores varios	507.586	507.586	9.754	9.754
Personal	12.233	12.233	-	-
Créditos a empresas del grupo	6.825.025	6.825.025	-	-
Otros activos financieros	2.108.955	2.108.955	562.018	562.018
	9.749.291	9.749.291	667.842	667.842
Total activos financieros	11.055.109	11.055.109	912.482	912.482

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(euros)	2018	2017
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.000.802	244.640
Depósitos constituidos a largo plazo	305.016	-
	1.305.818	244.640
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	815.311	105.824
Créditos a empresas del grupo	6.825.025	-
Otros activos financieros	2.108.955	562.018
	9.749.291	667.842
	11.055.109	912.482

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 1.000.802 euros (244.640 euros al 31 de diciembre de 2017).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2018 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Créditos a empresas del grupo

Los créditos a empresas del grupo incluyen un préstamo a corto plazo concedido a Nescam 2006, S.L. por 6.825.025 euros con vencimiento en abril de 2019.

El detalle de los vencimientos anuales de dichos préstamos es el siguiente:

(euros)	2018
Año 2019	6.825.025
	6.825.025

El valor razonable de dichos préstamos, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, era similar a su valor contable.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(euros)	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	295.492	96.070
Deudores varios	507.586	9.754
Personal	12.233	-
	815.311	105.824

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 2.108.955 euros (562.018 euros al 31 de diciembre de 2017).

Correcciones valorativas

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

(euros)	2018
Saldo inicial	-
Dotaciones netas	229.812
Saldo final	229.812

A su vez durante el ejercicio 2018 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 5.548 Euros.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(euros)	2018	2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	19.995.511	70.750.042
	19.995.511	70.750.042

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11 PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 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 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 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, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 206.342.619 euros.

El 26 de junio de 2018 se realizó una 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, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 251.636.577 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

El 6 de noviembre de 2018 se realizó una ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 34.822.722 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 5.337.278 euros, es decir, 0,15 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 286.459.299 euros.

Los costes totales de las ampliaciones de capital por 47.069 euros (1.439.201 euros en 2017) se han registrado como menor importe de reservas (Nota 11.3), quedando estas fijadas en 1.486.270 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, el capital estaba compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una (128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2017) y una prima de emisión de 17.500.701 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil – sección SOCIMIS.

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

	2018	2017
Pylades Investments Holding B.V.	98,48%	97,05%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,91%	1,94%
Oravla Inversiones, S.L.	0,36%	0,77%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,05%	0,12%
José María Cervera Prat y Mercedes Blasco Asensio	0,05%	0,06%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,15%	0,00%
	100%	100%

11.2 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
Ampliación de capital del 6 de noviembre de 2018	5.337.278
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17.500.701

La prima de emisión es de libre distribución.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)	Saldo final
Ejercicio 2018				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(47.069)	(1.486.270)
	(1.439.201)			
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	(1.439.201)	(93.731)	(47.069)	(1.580.001)

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

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 5.204.102 € que se cancelará con la entrega de 5.046.482 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 157.620 €. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del ejercicio la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 4.621.964 € que se cancelará con la entrega de 3.984.451 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 € por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 31 de diciembre de 2018, no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante el ejercicio se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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

El Consejo de Administración prevé formalizar y declarar aplicable y devengado el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2018. Dicho incentivo que asciende a un importe de 1.994 miles de euros es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8 %, el importe que se devenga supone un 10 % del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo. El importe del incentivo es pagadero en acciones de la Sociedad, una vez deducido el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) que asciende a 886.516 euros, legalmente aplicable para la retribución personal asignada. Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 1.106.999 euros que se cancelará con la entrega de 954.310 acciones de 1 € de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 € por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2019.

13 PASIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	190.185.461	2.633.628	192.819.089
	190.185.461	2.633.628	192.819.089
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	676.146	6.938.236	7.614.382
	676.146	6.938.236	7.614.382
	190.861.607	9.571.864	200.433.471
(euros)	2017		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	190.185.461	2.633.628	192.819.089
	190.185.461	2.633.628	192.819.089
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	676.146	-	676.146
Proveedores	-	782.756	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.290.564	1.290.564
Acreedores varios	-	4.494.084	4.494.083
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	259.754	259.754
Anticipos	-	111.078	111.078
	676.146	6.938.236	7.614.382
	190.861.607	9.571.864	200.433.471

(euros)	2017		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
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	-	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

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

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

(euros)	2018	2017
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	190.185.461	39.571.938
	190.185.461	39.571.938
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	676.146	4.585
	676.146	4.585
	190.861.607	39.576.523

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 190.185.461 euros al 31 de diciembre de 2018 (39.571.938 euros al 31 de diciembre de 2017).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	
	2018	2017			2018	2017
Préstamos hipotecarios sobre						
inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)						
Liberbank	22.500.000	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	342.188	94.853
ING	8.517.092	9.000.000	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	115.787	19.331
ING	4.590.000	-	31/10/2024	1,5%/2,14% + Euribor 3 meses	12.278	-
ING	4.369.950	-	04/07/2023	1,5%-1,7%	19.883	-
Sabadell	6.429.240	8.862.000	31/12/2022	1,8%	143.334	1.772
Sabadell	6.310.000	-	31/03/2023	1,8%	81.084	-
Sabadell	13.500.000	-	30/06/2025	1,7%	119.213	-
Sabadell	7.650.000	-	31/03/2023	1,8%	96.008	-
Sabadell	17.775.000	-	30/06/2025	1,7%	155.284	-
Sabadell	22.450.000	-	30/06/2025	1,7%	196.126	-
Sabadell	10.400.000	-	30/06/2025	1,7%	90.856	-
Sabadell	7.000.000	-	30/06/2025	1,7%	61.153	-
Sabadell	17.300.000	-	30/06/2025	1,7%	151.135	-
Sabadell	4.135.000	-	30/06/2025	1,7%	31.633	-
Sabadell	11.000.000	-	30/06/2025	1,7%	96.097	-
Targobank	6.028.291	-	04/07/2023	1,5%-1,7%	24.806	-
BBVA	20.000.000	-	31/03/2023	2,0%	260.956	-
Abanca	3.820.234	-	01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año	53.877	-
Gastos de formalización de deudas	(2.913.200)	(790.062)			459.223	19.084
	190.861.607	39.571.938			2.510.918	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 diciembre de 2018 de 49.599.632 euros (49.254.473 euros a 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 28 de septiembre de 2024.

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 ejercicio 2018 se ha cancelado anticipadamente, debido a los ejercicios de opción de compra de los contratos de arrendamiento, un importe de 482.908 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 diciembre de 2018 de 18.815.169 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 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía concedidos préstamos con el Banco Sabadell por importe total de 123.949.240 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 ejercicio 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 2.432.760 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 diciembre de 2018 de 218.149.420 euros (19.421.653 euros al 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos tienen vencimiento entre 2022 y 2025.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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, teniendo un saldo vivo de 3.820.234 euros al 31 de diciembre de 2018. Durante este periodo se ha producido la amortización de 79.766 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 diciembre de 2018 de 8.604.388 euros (8.672.460 euros al 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024.

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 diciembre 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 diciembre de 2018 de 48.037.171 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2023.

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 teniendo un saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 de 6.028.291 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 diciembre de 2018 de 13.233.537 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de julio de 2023.

El 12 de julio de 2018, el Banco ING concedió dos préstamos hipotecarios por importe de 4.590.000,00 euros y 4.369.950 euros. El vencimiento final de ambos préstamos se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Año 2019	378.052	88.620
Año 2020	958.664	610.775
Año 2021	1.618.562	610.775
Año 2022	8.443.483	9.051.830
Año 2023	40.885.860	500.000
Año 2024	42.463.749	29.500.000
Año 2025	99.026.436	-
	193.774.806	40.362.000

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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 nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 0 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2017).

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(euros)	2018	2017
A largo plazo		
Fianzas recibidas	2.633.628	506.065
	2.633.628	506.065
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.938.236	1.090.613
	6.938.236	1.090.613
	9.571.864	1.596.678

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

Fianzas recibidas

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(euros)	2018	2017
Proveedores	782.756	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	1.290.564	20.919
Acreedores varios	4.494.084	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	259.754	140.611
Anticipos de clientes	111.078	7.815
	6.938.236	1.090.613

El saldo de 4.494.084 euros de "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2018 se corresponde fundamentalmente a la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 7.3.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2018	2017
Pasivos por impuesto corriente	5.484	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Pasivo)		
IRPF	127.747	55.355
Seguridad Social	6.754	2.572
IVA	25.430	1.733.554
	165.415	1.791.481

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2018 (euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(11.558.676)				(11.558.676)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	55.136				55.136
Diferencias permanentes				(47.069)	(47.069)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio					
Con origen en ejercicios anteriores					
Bases imponibles negativas					(2.861)
Base imponible (resultado fiscal)					(11.553.470)
Base imponible Régimen Socimi					(11.774.014)
Base imponible Régimen General					220.544
2017 (euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
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 imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2018, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 47.069 euros (1.439.201 euros en el ejercicio 2017) (Nota 11.3). 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%.

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.

15. 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, 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 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial

- 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

16. INGRESOS Y GASTOS**16.1 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:

(euros)	2018	2017
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 7.2)	8.086.971	1.044.690
	8.086.971	1.044.690
Segmentación por mercados geográficos		
España	8.086.971	1.044.690
	8.086.971	1.044.690

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

(euros)	2018	2017
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 7.2)	1.065.501	223.744
	1.065.501	223.744

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.714.931	368.440
	2.714.931	368.440
Cargas sociales		
Seguridad social	43.182	14.528
Otros gastos sociales	7.460	290
	50.642	14.818
	2.765.573	383.258

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Arrendamientos (Nota 6.2)	19.835	11.419
Reparaciones y conservación	759.344	64.399
Servicios profesionales independientes	5.948.040	197.295
Primas de seguros	101.049	22.472
Servicios bancarios	11.576	3.896
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	42.736	1.493
Suministros	212.060	3.648
Otros servicios	1.241.595	237.966
	8.336.235	542.588

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Inmovilizado intangible (Nota 5)	9.301	603
Inmovilizado material (Nota 6)	1.443	247
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	1.800.105	216.715
	1.810.849	217.565

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

El detalle del deterioro y las pérdidas del inmovilizado es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Correcciones valorativas por deterioro Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.988.226	-
	2.988.226	-

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(euros)	2018	2017
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	152.625	(1.978)
	152.625	(1.978)

16.7 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(euros)	2018	2017
Intereses por deudas con terceros Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 13.1)	2.510.918	135.040
	2.510.918	135.040

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A. NESCAM 2006 S.L	Socio Sociedad dependiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

17.1 Entidades vinculadas

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Proveedores (Nota 13.2)				1.290.564	1.290.564
Créditos a empresas del grupo (nota 9.1)		6.825.025			6.825.025
Ejercicio 2017					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	20.919	20.919

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Arrendamientos operativos	-	-	-	19.835	19.835
Recepción de servicios	-	-	-	786.510	786.510
Incentivo	-	-	-	4.621.964	4.621.964
Total Gastos	-	-	-	5.428.309	5.428.309
Intermediación compraventa inmuebles (Nota 11.4)	-	-	-	5.319.573	5.319.573
Total otras transacciones	-	-	-	5.319.573	5.319.573
Ejercicio 2017					
Arrendamientos operativos	-	-	-	9.437	9.437
Recepción de servicios	-	-	-	69.831	69.831
Total Gastos	-	-	-	79.268	79.268
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	1.384.529	1.384.529
Total otras transacciones	-	-	-	1.384.529	1.384.529

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 10.728.047 euros (1.454.360 euros en el ejercicio 2017).

17.2 Administradores y alta dirección

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

(euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2018			
Retribuciones Salariales a Consejeros	303.300	2.206.310	2.509.610
Total	303.300	2.206.310	2.509.610
Ejercicio 2017			
Retribuciones Salariales a Consejeros	199.166	139.417	338.583
Total	199.166	139.417	338.583

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2018 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 2.672.110 euros, de los cuales 428.300 euros corresponden a la parte fija y 2.243.810 euros a la parte variable.

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

A 31 de diciembre de 2018 y 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.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

18.1 Riesgo de crédito

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

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

(euros)	2018	2017
Inversiones financieras a largo plazo	1.305.818	244.640
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	815.311	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	2.108.955	562.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.995.511	70.750.042
	24.225.595	71.662.524

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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

(euros)	Operaciones continuadas	
	2018	2017
No vencidos		-
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	97.516	15.911
Entre 30 y 60 días	68.014	5.281
Entre 60 y 90 días	61.898	9.004
Entre 90 días y 120 días	30.209	2.485
Más de 120 días	100.699	9.120
	358.336	41.801
Facturas pendientes de emitir	444.742	54.269
Total	803.078	96.070

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2018, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% 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:

(euros)	2018	2017
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	34.317.300	35.362.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	159.457.506	5.000.000

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

19 OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2018					
Consejeros	1	0	1	1	-
Alta dirección	1	0	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	1	3	1	-
	4	1	5	3	-
Ejercicio 2017					
Consejeros	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1	-
	1	1	2	1	-

Al 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres (al 31 de diciembre de 2017 estaba formado 5 personas, siendo todos ellos hombres).

19.2 Honorarios de auditoría

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

(euros)	2018	2017
Servicios de auditoría	38.896	18.000
Otros servicios	35.000	3.500
	75.396	21.500

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2018	2017
Otros servicios	40.000	-
	40.000	-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

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

	2018	2017 (*)
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	3	1
Ratio de operaciones pagadas	3	1
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	16
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	384.948.967	96.206.963
Total pagos pendientes	6.676.786	268.545

(*) Cifras no auditadas debido a que la Sociedad a 31/12/2017 presentó Cuentas Anuales Abreviadas.

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

Con fecha 6 de marzo de 2019, se acuerda en Consejo de Administración en base a la delegación que le ha conferido la Junta General de Accionistas con fecha 25 de Febrero de 2019, realizar una ampliación de capital en un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, con sujeción al derecho de suscripción preferente establecido en los artículos 304 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 142.500.000 acciones ordinarias, de nueva emisión, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "Acciones Nuevas") y con una prima de emisión por acción de 0,16 euros, esto es, una prima de emisión total de 22.800.000 euros.

Por otra parte, con fecha 21 de enero la Sociedad firma un contrato privado de opción de compra sobre un edificio situado en Madrid por el que entrega a la propietaria 50.000 euros en concepto de prima de opción de compra y a cuenta del precio de compraventa de la finca. Posteriormente, con fecha 20 de febrero de 2019, se ejercita la opción de compra obligándose a formalizar la escritura de compraventa como máximo hasta el día 29 de marzo de 2019. Como consecuencia, la Sociedad entrega 2.000.000 euros en concepto de pago a cuenta del precio de compraventa.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2018.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2018 era de 1,16 € por acción.

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018

El resultado de explotación de la Sociedad ha ascendido a 8.993 miles euros negativos a 31 de diciembre de 2018 (41.309 Euros a 31 de diciembre de 2017).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 8.087 miles de euros (1.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a ingresos por refacturación de gastos por 1.065 miles de euros (224 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2018:

- Adquisición de una cartera compuesta de 8 inmuebles, situados en su mayoría en la provincia de Barcelona, por un precio de compra de 172 millones de Euros
- Adquisición de 4 inmuebles en la provincia de Madrid, por un valor conjunto de 87 millones de Euros.
- Adquisición de 2 inmuebles en la ciudad de Valencia, por valor conjunto de 18,8 millones de Euros.
- Adquisición de 3 inmuebles situados en la provincia de Barcelona, por valor conjunto de 47 millones de Euros.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con 23 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

3. Política de dividendos

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

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 3 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha procedido a las siguientes operaciones:

- 12/12/2018 - Adquisición de 260.870 acciones a 1,15 Euros/acción.
- 31/12/2018 - Venta de 36 acciones a 1,17 Euros/acción.
- 31/12/2018 – Venta de 4.311 acciones a 1,16 Euros/acción.

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

7. Gestión del riesgo

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

Con fecha 6 de marzo de 2019, se acuerda en Consejo de Administración en base a la delegación que le ha conferido la Junta General de Accionistas con fecha 25 de Febrero de 2019, realizar una ampliación de capital en un importe nominal de hasta 142.500.000 euros, con sujeción al derecho de suscripción preferente establecido en los artículos 304 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la emisión y puesta en circulación de 142.500.000 acciones ordinarias, de nueva emisión, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "Acciones Nuevas") y con una prima de emisión por acción de 0,16 euros, esto es, una prima de emisión total de 22.800.000 euros.

Por otra parte, con fecha 21 de enero la Sociedad firma un contrato privado de opción de compra sobre el edificio situado en Madrid por el que entrega a la propietaria 50.000 euros en concepto de prima de opción de compra y a cuenta del precio de compraventa de la finca. Posteriormente, con fecha 20 de febrero de 2019, se ejercita la opción de compra obligándose a formalizar la escritura de compraventa como máximo hasta el día 29 de marzo de 2019. Como consecuencia, la Sociedad entrega 2.000.000 euros en concepto de pago a cuenta del precio de compraventa.

10. Evolución previsible de la Sociedad

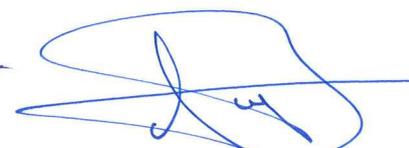
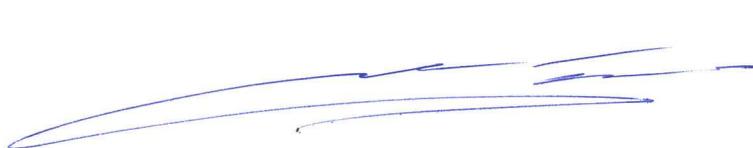
El ejercicio de 2018 se ha caracterizado por una estrategia de inversión en nuevos activos, adquiriendo 17 nuevos inmuebles de uso Residencial para su explotación en alquileres, así como el 100% de una Sociedad con un inmueble en explotación de viviendas de alquiler.

También durante el ejercicio se ha producido la salida a cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Para el 2019 se espera seguir con la estrategia de inversión en nuevos activos, así como consolidar los niveles de ocupación y rentas de los activos ya en explotación.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2018 en su reunión del 27 de marzo de 2019. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 50 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente

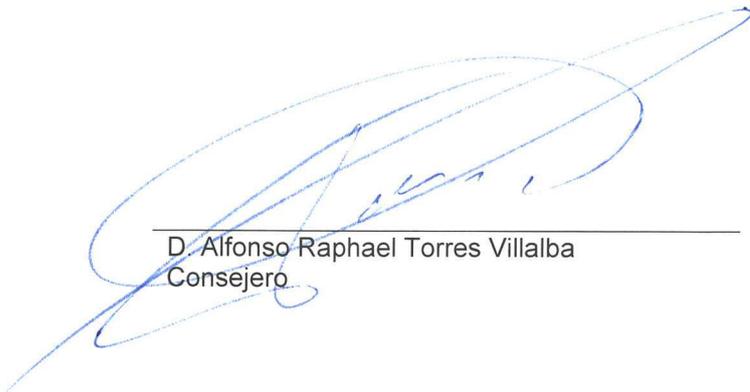
Renta Corporación Real Estate, S.A.
Consejero
Rpte. D. José Maria Cervera Prat



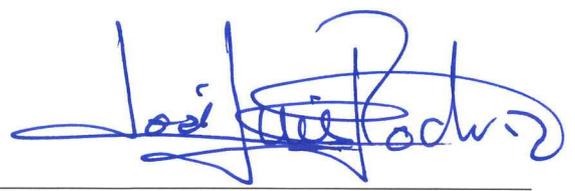
D. Johannes Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Daniel Loureda López
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no consejero

