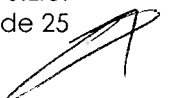


# VIVENIO ALFA S.L.U.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes  
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

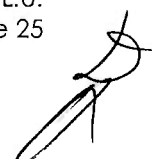


**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
(Expresada en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.678.513</b>	<b>5.489.643</b>
I. Inversiones inmobiliarias	5	5.678.513	5.489.643
1. Inversiones en curso y anticipos		5.678.513	5.489.643
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.022.348</b>	<b>1.126</b>
II. Inversiones financieras a corto plazo	6.a	10.795	-
5. Otros activos financieros		10.795	-
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.011.553	1.126
1. Tesorería		3.011.553	1.126
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.700.861</b>	<b>5.490.770</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.999.210</b>	<b>1.974</b>
<b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>		<b>4.999.210</b>	<b>1.974</b>
I. Capital	8.a	3.500	3.500
1. Capital escriturado		3.500	3.500
II. Reservas	8.b	(742)	(742)
1. Otras reservas		(742)	(742)
II. Resultados de ejercicios anteriores		(21.284)	(3.935)
1. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(21.284)	(3.935)
IV. Otras aportaciones de socios	8.c	5.020.500	20.500
V. Resultado del ejercicio	3	(2.764)	(17.349)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.701.651</b>	<b>5.488.796</b>
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.b	3.538.536	5.480.519
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		163.115	8.276
1. Proveedores	6.b	154.590	-
2. Acreedores varios	6.b	2.341	8.276
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.a	6.184	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>8.700.861</b>	<b>5.490.770</b>

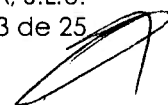
Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
 (Expresada en Euros)

	Notas de la Memoria	2021	2020
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Otros gastos de explotación	11.a	(2.704)	(1.118)
a) Servicios exteriores		(2.704)	(182)
b) Tributos		-	(937)
2. Otros resultados		(60)	(14.740)
a) Gastos excepcionales		(60)	(14.740)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(15.859)</b>
3. Gastos financieros		-	(1.491)
a) Por deudas con terceros		-	(1.491)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-</b>	<b>(1.491)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(17.349)</b>
4. Impuestos sobre beneficios	10.d	-	-
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(17.349)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(17.349)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

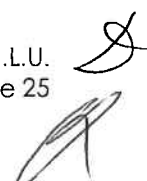
**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
(Expresados en Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	Notas de la memoria	2021	2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(17.349)</b>
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		-	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(2.764)</b>	<b>(17.349)</b>

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	3.500	(742)	-	-	(3.935)	(1.177)
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	3.500	(742)	-	-	(3.935)	(1.177)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(17.349)	(17.349)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	20.500	-	20.500
I. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	20.500	-	20.500
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.935)	-	3.935	-
<b>C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	3.500	(742)	(3.935)	20.500	(17.349)	1.974
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	3.500	(742)	(3.935)	20.500	(17.349)	1.974
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.764)	(2.764)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	5.000.000	-	5.000.000
I. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	5.000.000	-	5.000.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(17.349)	-	17.349	-
<b>E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	3.500	(742)	(21.284)	5.920.500	(2.764)	4.779.213



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

## 1. Actividad de la empresa

La Sociedad VIVENIO ALFA, S.L.U., inicialmente denominada PURMENARU, S.L., en adelante la Sociedad, es una Sociedad de responsabilidad limitada constituida en España el 17 de diciembre de 2018, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El domicilio social de la Sociedad es Calle Velázquez número 51 de Madrid, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Constituye su objeto social:

- a) La adquisición y venta de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Todo ello incluso en relación con viviendas de protección oficial.

Todas las actividades se realizan únicamente en España.

La Sociedad está integrada en el Grupo Vivenio cuya sociedad dominante es Vivenio Residencial Socimi, S.A., con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez número 51, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Vivenio y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020 fueron formulados por los Administradores de Vivenio Residencial Socimi, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 25 de marzo de 2021, y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid, junto con el correspondiente informe de auditoría. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Vivenio y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil de Madrid en los plazos establecidos legalmente.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Marco normativo

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

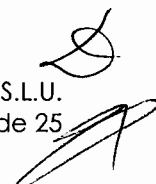
1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los cambios en su patrimonio neto habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores, de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros salvo que se indique lo contrario, pudiendo surgir diferencias de más/menos 1 euro por redondeo de los céntimos de euro.



c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 679.303,05 euros y 5.787.669,65 euros, respectivamente. No obstante, la Sociedad tiene cubiertas en todo momento sus necesidades de liquidez a través del apoyo de su Socio Único, Vivenio Residencial Socimi, S.A., para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de las operaciones. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad presenta resultados negativos por importe de 2.763,66 euros 17.349,16 euros respectivamente. No obstante, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, al entender que las perspectivas futuras del negocio de la Sociedad permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Cálculo de provisiones.
- Cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales.

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan, los activos y pasivos afectados se ajustarán en los próximos ejercicios de forma prospectiva.

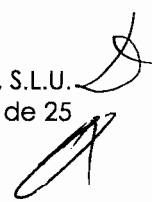
Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y no ha registrado provisiones ya que el riesgo no ha sido considerado como probable.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información comparativa del ejercicio anterior, donde sea de aplicación.

Las cifras del ejercicio 2021 y 2020 han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

- Instrumentos financieros

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

- Reconocimiento de ingresos

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

g) Agrupación de partidas

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance de situación abreviado, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada ni en el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado.

h) Elementos recogidos en varias partidas

La Sociedad no mantiene ningún elemento patrimonial recogido en varias partidas.

i) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

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

La evolución de la pandemia ha tenido y sigue teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos dependieron en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

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

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

### 3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

<u>Euros</u>	<b>2021</b>
<b>Base de reparto</b>	<b>(2.763,66)</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.763,66)
<b>Aplicación</b>	<b>(2.763,66)</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.763,66)

La Sociedad tiene carácter unipersonal, razón por la que no es de aplicación el Art. 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital que informa sobre el derecho de separación del socio en caso de falta de distribución de dividendos, de lo que se deja constancia a los oportunos efectos.

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 y 2020, han sido las siguientes:

#### a) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

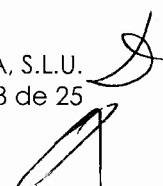
Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El coste de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

En aquellos casos en que el precio acordado incluya un importe contingente, la valoración inicial de las inversiones inmobiliarias incluye la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, como la cifra de ventas o el resultado del ejercicio, en todo caso se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurren.

Si se produce un cambio en la estimación de la contraprestación contingente, el valor contable del activo se incrementa o reduce en el mismo importe en el que se modifica el valor contable del pasivo, salvo que la nueva estimación esté relacionada con variables como los tipos de interés o un índice de precios, en cuyo caso, se trata como un ajuste al tipo de interés efectivo de la deuda y no se revisa el precio de adquisición del activo.

Para aquellas inversiones que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.





**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

b) Instrumentos financieros

b.1) Activos financieros

b.1.1) *Clasificación y valoración*

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

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

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

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

- *Activos financieros a coste amortizado:*

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

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

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

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

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

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

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

*b.1.2) Baja de activos financieros*

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

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

*b.1.3) Deterioro del valor de los activos financieros*

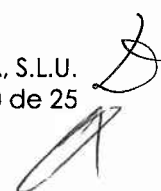
- Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

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

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



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

**b.2) Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

**b.2.1) Clasificación y valoración**

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

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

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

- *Pasivos financieros a coste amortizado:*

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

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

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

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

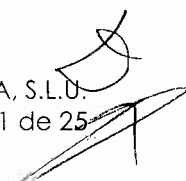
Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

**b.2.2) Cancelación o baja de pasivos financieros**

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

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

**b.3) Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de la empresa que los emite una vez deducidos todos sus pasivos.

En el caso de que la empresa realice cualquier tipo de transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, el importe de estos instrumentos se registrará en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso podrán ser reconocidos como activos financieros de la empresa ni se registrará resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registrarán directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**c) 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:

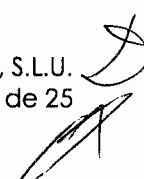
- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

**d) 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



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

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.

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.

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 el balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

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

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

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Fiscal Especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas "EDAV".

**e) Ingresos y gastos**

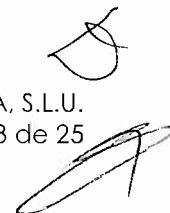
Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida 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.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance de situación abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del socio a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representa, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

**f) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.
- **Activos contingentes:** activos de naturaleza posible, surgidos a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o, en su caso, por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la empresa.

Las provisiones se reconocen en el balance de situación abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos. Los activos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas. No obstante, la Sociedad debe informar sobre la existencia de los mismos, siempre y cuando sea probable la entrada de beneficios económicos por su causa.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance de situación abreviado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

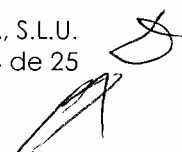
La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

**g) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

h) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan y registran por su valor razonable de acuerdo con los criterios y métodos establecidos en el apartado 6 del Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad vigente y de las normas de valoración detalladas anteriormente.

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.

i) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación abreviado 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; aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo de un año; los clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados a largo plazo; y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El resto se clasificarán como no corrientes.

5. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y movimientos de este capítulo de los balances de situación para los ejercicios 2021 y 2020 se muestran a continuación:

<u>Euros</u>	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Saldo final a 31/12/2021
Coste:			
Inversiones inmobiliarias	5.489.643	188.870	5.678.513
Anticipos para inversiones inmobiliarias	5.489.643	188.870	5.678.513
<b>Total</b>	<b>5.489.643</b>	<b>188.870</b>	<b>5.678.513</b>

<u>Euros</u>	Saldo inicial a 01/01/2020	Entradas	Saldo final a 31/12/2020
Coste:			
Inversiones inmobiliarias	1.314.878	4.174.765	5.489.643
Anticipos para inversiones inmobiliarias	1.314.878	4.174.765	5.489.643
<b>Total coste</b>	<b>1.314.878</b>	<b>4.174.765</b>	<b>5.489.643</b>
<b>Total</b>	<b>1.314.878</b>	<b>4.174.765</b>	<b>5.489.643</b>

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tenía comprometidas adquisiciones de activos, mediante un contrato de llave en mano, una promoción inmobiliaria situada en Móstoles, Madrid. Se han entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el ejercicio 2021 y 2020 por valor de 154.589,94 euros y 3.894.012,00 euros, respectivamente.

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

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias que hayan sido adquiridas a empresas del Grupo ni asociadas.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que sigan en uso.

## 6. Instrumentos financieros

### a) Activos Financieros

#### a.1) Categorías de activos financieros

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Categorías	Clases	Créditos, derivados y otros	Total
		2021	
Activos financieros a corto plazo:			
	Activos financieros a coste amortizado	10.795	10.795
<b>Total activos financieros a corto plazo</b>		<b>10.795</b>	<b>10.795</b>
<b>Total</b>		<b>10.795</b>	<b>10.795</b>

Estos importes se desglosan en el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2021 de la siguiente forma:

Partidas de balance	Clases	Créditos, derivados y otros	Total
		2021	
Activos financieros corrientes:			
	Inversiones financieras a corto plazo	<b>10.795</b>	<b>10.795</b>
	- Otros activos financieros	10.795	10.795
<b>Total activos financieros corrientes</b>		<b>10.795</b>	<b>10.795</b>
<b>Total</b>		<b>10.795</b>	<b>10.795</b>

\*Excluido "Activos por impuesto corriente" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

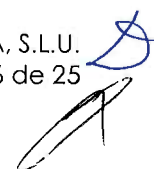
A 31 de diciembre de 2020 no existían partidas de activos financieros en el balance de situación abreviado.

- Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2021	2020
A corto plazo:		
Fianzas entregadas y pagos anticipados	10.795	-
<b>Total Activos financieros a coste amortizado a corto plazo</b>	<b>10.795</b>	<b>-</b>
<b>Total Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>10.795</b>	<b>-</b>

La composición de esta partida está formada por la provisión de fondos entregadas a los profesionales encargados del amueblamiento de un piso piloto.





**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

a.2) *Clasificación por vencimientos*

A 31 de diciembre de 2021, todas las partidas que forman parte de los activos financieros son a corto plazo y por tanto con un vencimiento inferior a un año.

a.3) *Correcciones por deterioro del valor originados por riesgo de crédito*

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen pérdidas por deterioro registradas derivadas por el riesgo de crédito en el balance de situación abreviado.

a.4) *Transferencias de activos financieros*

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han realizado transferencias de activos financieros.

a.5) *Activos cedidos y aceptados en garantía*

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha entregado en garantía ningún activo financiero.

b) Pasivos Financieros

b.1) *Categorías de pasivos financieros*

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, excluidas las deudas con empresas del grupo detalladas en la nota 12.b, es la siguiente:

Categorías	Clases	Derivados y otros	Total
		2021	
<u>Pasivos financieros a corto plazo:</u>			
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	156.931	156.931
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>156.931</b>	<b>156.931</b>
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>156.931</b>	<b>156.931</b>

Estos importes se desglosan en el balance de situación abreviado de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2021:

Partidas de balance	Clases	Derivados y otros	Total
		2021	
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>			
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	156.931	156.931
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>		<b>156.931</b>	<b>156.931</b>
<b>Total</b>		<b>156.931</b>	<b>156.931</b>

(\*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, excluidas las deudas con empresas del grupo detalladas en la nota 12.b, fue la siguiente:

Categorías	Clases	Derivados y otros	Total
		2020	
<u>Pasivos financieros a corto plazo:</u>			
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	8.276	8.276
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>8.276</b>	<b>8.276</b>
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>8.276</b>	<b>8.276</b>

Estos importes se desglosaban en el balance de situación abreviado de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2020:

Partidas de balance	Clases	Derivados y otros	Total
		2020	
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>			
	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	8.276	8.276
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>		<b>8.276</b>	<b>8.276</b>
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>8.276</b>	<b>8.276</b>

(\*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

- Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Euros	2021	2020
<u>A corto plazo:</u>		
Acreeedores comerciales	156.931	8.276
Proveedores	154.590	-
Acreeedores varios	2.341	8.276
<b>Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste cp</b>	<b>156.931</b>	<b>8.276</b>
<b>Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste</b>	<b>156.931</b>	<b>8.276</b>

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

En relación a la Ley 15/2010, de 5 de julio, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores correspondiente al ejercicio 2021 y 2020 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria abreviada de las cuentas anuales, es la siguiente:

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	90	19

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreeedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del balance abreviado.

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

En estos importes no se incluyen los pagos realizados a proveedores empresas del grupo y asociadas, que no tengan carácter comercial, ni proveedores de inmovilizado en el caso de la sociedad los proveedores de suelos o edificaciones.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

La demora en el pago se ha debido fundamentalmente en la demora en la recepción de las facturas.

Para ver las transacciones y saldos pendientes con empresas del grupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 ver la nota 12.

**b.2) Clasificación por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, todas las partidas que forman parte de los pasivos financieros son a corto plazo y por tanto con un vencimiento inferior a un año.

**b.3) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales**

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han incumplido ninguna condición contractual.

**c) Otra Información**

**c.1) Otra información**

- La Sociedad al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no tiene ningún compromiso firme de compra o venta de activos o pasivos financieros.
- Información sobre el valor razonable:

El valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales a corto plazo constituye una aproximación aceptable del valor razonable de los mismos.

**7. Efectivo y equivalentes al efectivo**

El detalle de esta rúbrica del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Euros	2021	2020
Efectivo	3.011.553	1.126
<b>Total</b>	<b>3.011.553</b>	<b>1.126</b>

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el importe de este epígrafe es disponible en su totalidad.

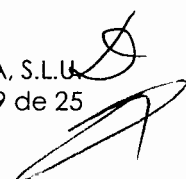
**8. Patrimonio neto y fondos propios**

El detalle y movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2021 y 2020 se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, el cual forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

**a) Capital suscrito**

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad asciende a 3.500 euros, representado por 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. No existen derechos de fundador.

La Sociedad no cotiza en Bolsa. Su Socio Único es Vivenio Residencial Socimi, S.A., quien es propietario del 100% de la participación en la Sociedad.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

b) Reservas de la Sociedad

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Tipos de reservas	2021	2020
Otras reservas	(742)	(742)
<b>Total</b>	<b>(742)</b>	<b>(742)</b>

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se había dotado nada a reserva legal.

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 comprenden los gastos de constitución y establecimiento de la de la Sociedad y son de libre disposición.

c) Aportaciones de Socios:

Durante el ejercicio 2021 el Socio Único ha realizado una aportación por un importe de 5.000.0000 euros.

Durante el ejercicio 2020 el Socio Único realizó una aportación para compensación de pérdidas, de forma que se ha reestablecido el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Estas aportaciones están sujetas a las limitaciones legalmente establecidas.

## 9. Política de Gestión de Riesgos

Las políticas de gestión del riesgo financiero y, consecuentemente, los instrumentos para su consecución vienen determinadas en gran medida por el sector en el que actúa la Sociedad, sin olvidar el análisis y la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido a que en la etapa de su actividad en la que se encuentra actualmente (adquisición de edificaciones) aún no ha generado ningún derecho de crédito que pueda resultar impagado.
- **Riesgo de liquidez:** aunque el riesgo de liquidez actualmente es elevado debido a la carencia de ingresos y por tanto de generación de efectivo, la Sociedad cuenta con el respaldo de su Sociedad Matriz para hacer frente a sus obligaciones y compromisos contractuales.
- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo de tipos de interés al que la Sociedad está expuesto actualmente es inexistente debido a la carencia de deuda financiera con empresas del grupo y con entidades financieras.

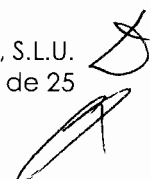
## 10. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

- **Saldos deudores:**

La sociedad no tiene saldos deudores por activos fiscales a 31 de diciembre de 2021 y 2020.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

• **Saldos acreedores:**

<u>Euros</u>	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	6.184	-
<b>Total</b>	<b>6.184</b>	<b>-</b>

b) **Activos por impuesto diferido no registrados**

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación abreviado, adjunto, determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no es probable que se generen en el futuro cercano bases imponibles positivas que permitan su recuperación.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

<u>Euros</u>	2021		2020	
	Importes	Año generación	Importes	Año generación
Activos por impuesto diferido no registrados				
Créditos por bases imponibles negativas	1.169	2019	1.169	2019
Créditos por bases imponibles negativas	4.337	2020	4.337	2020
Créditos por bases imponibles negativas	676	2021	-	-
<b>Total</b>	<b>6.182</b>		<b>5.507</b>	

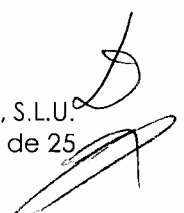
c) **Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de 2021 es la siguiente:

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias		2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(2.764)		(2.764)
	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	60	-	60
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores</b>			-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(2.704)</b>

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de 2020 fue la siguiente:

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias		2020
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(17.349)		(17.349)
	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores</b>			-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(17.349)</b>



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad no ha reconocido gasto/ingreso por impuesto de Sociedades al presentar para los ejercicios 2021 y 2020 pérdidas y considerar que no va a generar resultados positivos en los próximos ejercicios.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Debido a su constitución durante el ejercicio 2018, al cierre del ejercicio la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios fiscales para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

f) Otras informaciones de carácter fiscal

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Fiscal Especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas "EDAV".

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha efectuado pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades.

## 11. Ingresos y gastos

a) Servicios exteriores

El detalle de la partida servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre 2021 y 2020 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	64	182
Servicios bancarios y similares	89	-
Publicidad, propagandas y RRPP	2.551	-
<b>Total</b>	<b>2.704</b>	<b>182</b>

## 12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

Entidad	Tipo vinculación	Naturaleza de la vinculación
Vivenio Residencial Socimi, S.A.	Directa	Socio Único
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Indirecta	Sócio del Socio Único

**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

a) Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2021 no se han realizado operaciones con partes vinculadas.

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2020 fue el siguiente:

2020	Entidad dominante	Otras partes vinculadas	TOTAL
<b>OTRAS OPERACIONES</b>			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	50.622,16	50.622,16
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	50.622,16	50.622,16
<b>TOTAL OTRAS OPERACIONES</b>	-	<b>50.622,16</b>	<b>50.622,16</b>

Este epígrafe recoge los honorarios de intermediación en las operaciones de compraventa de inmuebles, según lo estipulado en el contrato firmado entre su Socio Único, Vivenio Residencial Socimi, S.A., y Renta Corporación Real Estate, S.A., el cual es extensible a todas las empresas que conforman el Grupo Vivenio.

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance de situación abreviado con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

2021	Entidad dominante	Otras partes vinculadas	TOTAL
<b>SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
Deudas a corto plazo	3.538.536	-	3.538.536
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	3.538.536	-	3.538.536
<b>TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>3.538.536</b>	-	<b>3.538.536</b>

El importe de los saldos en el balance de situación abreviado con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

2020	Entidad dominante	Otras partes vinculadas	TOTAL
<b>SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
Deudas a corto plazo	5.480.519	-	5.480.519
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	5.480.519	-	5.480.519
<b>TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>5.480.519</b>	-	<b>5.480.519</b>

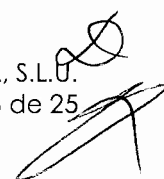
La Sociedad recoge bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo de la cuenta corriente con su Matriz por los importes recibidos de la misma para poder atender a los compromisos adquiridos.

c) Administradores y alta dirección

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no dispone de personal considerado de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los anteriores o actuales Administradores.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.



**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

- d) Situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, de los Administradores y personas vinculadas

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, según la redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora de gobierno corporativo, en los ejercicios 2021 y 2020 ninguno de los Administradores de la Sociedad y personas vinculadas a ellos durante los mismos periodos, ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Sociedad o al de su Grupo.

### 13. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### 14. Otra información

- a) Personal

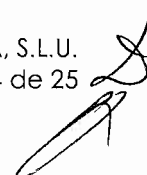
Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha contado con personal.

- b) Honorarios de auditoría

En los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha estado sometida a auditoría obligatoria, por lo que no ha tenido ningún gasto por este concepto.

### 15. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al 31 de diciembre de 2021.

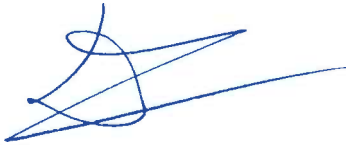




**VIVENIO ALFA, S.L.U.**  
DILIGENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE FIRMAS

Los Administradores Mancomunados, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular y a firmar las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021, comprensivas del balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada explicativa, para su sometimiento a la decisión del Socio Único de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al presente incluido. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 declara que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Y para que así conste las cuentas son firmadas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad, a 30 de marzo de 2022.



\_\_\_\_\_  
Vivenio Residencial Socimi, S.A.  
Rpte. Daniel Loureda López



\_\_\_\_\_  
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.  
Rpte. Maximiliano Hernández Orpinell

