

VIVENIO BETA S.L.U.

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



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

ACTIVO	Notas de la memoria	2021	2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		119.227.885	100.471.855
I. Inmovilizado material	5	6.493	-
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6.493	-
II. Inversiones inmobiliarias	6	119.061.429	100.375.410
1. Construcciones		119.061.429	51.140.214
2. Inversiones en curso y anticipos		-	49.235.196
III. Inversiones financieras a largo plazo	7.a	69.170	5.818
1. Otros activos financieros		69.170	5.818
IV. Activos por impuesto diferido	11.b	90.793	90.627
B) ACTIVO CORRIENTE		7.556.765	1.165.796
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.395.997	1.105.919
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.a	59.007	24.394
2. Deudores varios	7.a	468.652	600.000
3. Activos por impuesto corriente	11.e	427.286	439.723
4. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.a	441.052	41.801
II. Inversiones financieras a corto plazo	7.a	303.839	-
1. Otros activos financieros		303.839	-
III. Periodificaciones a corto plazo		6.168	4.564
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.850.762	55.314
1. Tesorería	8	5.850.762	55.314
TOTAL ACTIVO		126.784.650	101.637.651

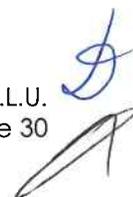
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2021	2020
A) PATRIMONIO NETO		63.106.047	106.619
A-1) FONDOS PROPIOS		63.106.047	106.619
I. Capital	9.a	3.500	3.500
1. Capital escrutado		3.500	3.500
II. Reservas	9.b	(775)	(775)
1. Otras reservas		(775)	(775)
III. Resultados de ejercicios anteriores		(271.106)	(3.651)
1. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(271.106)	(3.651)
IV. Otras aportaciones de socios	9.c	63.375.000	375.000
V. Resultado del ejercicio	3	(572)	(267.455)
B) PASIVO NO CORRIENTE		13.920.888	67.459
I. Deudas a largo plazo	7.b	13.920.888	67.459
1. Deudas con entidades de crédito		13.642.015	-
2. Otros pasivos financieros		278.873	67.459
C) PASIVO CORRIENTE		49.757.715	101.463.572
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13.b	40.031.949	94.097.197
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.b	9.725.765	7.366.375
1. Proveedores		9.582.756	7.249.734
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.b	-	24.877
3. Acreedores varios		136.653	44.833
4. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.a	700	46.814
5. Anticipos de clientes		5.656	117
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		126.784.650	101.637.651

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado.

VIVENIO BETA, 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
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.	Importe neto de la cifra de negocios	1.669.078	214.974
	a) Prestación de servicios	1.669.078	214.974
2.	Otros ingresos de explotación	320.386	49.490
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	320.386	49.490
3.	Otros gastos de explotación	(1.178.942)	(436.410)
	a) Servicios exteriores	(990.489)	(391.720)
	b) Tributos	(173.604)	(44.690)
	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(14.548)	-
	d) Otros gastos de gestión corriente	(301)	(0)
4.	Amortización del inmovilizado	(576.971)	(186.136)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		233.551	(358.082)
5.	Ingresos financieros	288	-
6.	Gastos financieros	(234.577)	-
	b) Por deudas con terceros	(234.577)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(234.289)	-
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(739)	(358.082)
7.	Impuestos sobre beneficios	166	90.627
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(572)	(267.455)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(572)	(267.455)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.



VIVENIO BETA, 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

	2021	2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(572)	(267.455)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(572)	(267.455)

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
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	3.500	(775)	-	-	(3.651)	(926)
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2020	3.500	(775)	-	-	(3.651)	(926)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(267.455)	(267.455)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	375.000	-	375.000
1. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	375.000	-	375.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.651)	-	3.651	-
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	3.500	(775)	(3.651)	375.000	(267.455)	106.619
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2021	3.500	(775)	(3.651)	375.000	(267.455)	106.619
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(572)	(572)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	63.000.000	-	63.000.000
1. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	63.000.000	-	63.000.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(267.455)	-	267.455	0
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	3.500	(775)	(271.106)	63.375.000	(572)	63.106.047

1. Actividad de la empresa

La Sociedad VIVENIO BETA, S.L.U., inicialmente denominada JANCLOVAME, S.L.U., en adelante la Sociedad, es una Sociedad de responsabilidad limitada constituida en España el 30 de abril de 2019, 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 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.



c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 42.200.949,45 euros y 100.297.776,20 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 572,33 euros y 267.454,85 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.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- 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:

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

La Sociedad Matriz, Vivenio Residencial Socimi, S.A., periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos. A 31 de diciembre de 2021, las valoraciones por CBRE Valuation Advisory, S.A., aunque señalan que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, destacan



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

que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles (nota 10).

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.

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



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

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.

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:

<i>Euros</i>	2021
Base de reparto	(572)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(572)
Aplicación	(572)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(572)

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.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Aplicación de resultados

El artículo 11 bis de los estatutos de la Sociedad recoge la política de aplicación de resultados, el cual establece que:

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

- a) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su



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

totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- b) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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 de los ejercicios 2021 y 2021, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

	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.

b) Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

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

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

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 expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La valoración realizada por los valoradores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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.

A 31 de diciembre de 2021 la totalidad de los activos inmobiliarios han sido objeto de valoración por un experto independiente (excepto los anticipos a proveedores en caso de existir), habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar.

c) 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.



d) 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.

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

e.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.

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

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

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

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

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

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

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

e.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 titulaciones, 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.

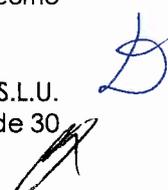
e.1.3) Deterioro del valor de los activos financieros

- 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



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

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.

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.

e.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.

e.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.



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

e.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.
- 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.

e.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.

f) 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.

g) 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

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

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.

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".

h) 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.



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

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.

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.

i) 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.

j) 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.

k) 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. Inmovilizado material

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

Euros	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2021
Coste:					
Mobiliario	-	6.776	-	-	6.776
Total coste	-	6.776	-	-	6.776
Amortización:					
Mobiliario	-	(283)	-	-	(283)
Total amortización	-	(283)	-	-	(283)
Total	-	6.493	-	-	6.493

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del ejercicio 2021, se deben al montaje de los pisos piloto en las diversas promociones propiedad de la Sociedad.

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

6. Inversiones Inmobiliarias

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

Euros	Saldo inicial a 01/01/2021	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2021
Coste:					
Inversiones inmobiliarias	100.561.546	19.262.706	-	-	119.824.252
Construcciones	51.326.350	(382.239)	68.880.142	-	119.824.252
Anticipos para inversiones inmobiliarias	49.235.196	19.644.945	(68.880.142)	-	0
Total coste	100.561.546	19.262.706	-	-	119.824.252
Amortización:					
Inversiones inmobiliarias	(186.136)	(576.688)	-	-	(762.824)
Construcciones	(186.136)	(576.688)	-	-	(762.824)
Total amortización	(186.136)	(576.688)	-	-	(762.824)
Total	100.375.410	18.686.019	-	-	119.061.429

Euros	Saldo inicial a 01/01/2020	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2020
Coste:					
Inversiones inmobiliarias	63.126.480	37.435.066	-	-	100.561.546
Construcciones	-	547.205	50.779.145	-	51.326.350
Anticipos para inversiones inmobiliarias	63.126.480	36.887.861	(50.779.145)	-	49.235.196
Total coste	63.126.480	37.435.066	-	-	100.561.546
Amortización:					
Inversiones inmobiliarias	-	(186.136)	-	-	(186.136)
Construcciones	-	(186.136)	-	-	(186.136)
Total amortización	-	(186.136)	-	-	(186.136)
Total	63.126.480	37.248.930	-	-	100.375.410

En 2021 se procede a ajustar el precio de compra de la primera promoción que entró en explotación, siguiendo lo acordado en los contratos de compraventa de las promociones.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 han ido entrando en explotación las promociones de viviendas situadas en Villaverde Madrid, aplicando los anticipos entregados con anterioridad a la adquisición de las mismas.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid. Se habían entregado anticipos a cuenta de dichas adquisiciones por valor 50.309.740,19 euros.

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

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 del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que sigan en uso.

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

Arrendamientos operativos

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden a 31 de diciembre de 2020 con 627 viviendas con sus anejos vinculados, 12 plazas de parking, no vinculadas y 7 locales comerciales, pertenecientes a varias promociones situadas en el distrito de Villaverde en la localidad de Madrid.

Todas las promociones están calificadas definitivamente con protección pública de precio limitado para el arrendamiento, VPPL, por un plazo de 15 años.



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

Actualmente los contratos de arrendamiento se encuentran acogidos a la normativa general de arrendamientos vigente en el momento de contratación, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda y con las condiciones de utilización y precios limitados de renta señalados en la calificación definitiva. En este sentido, los contratos están sujetos a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la legislación aplicable en materia de viviendas de protección pública y particularmente, en este caso, según lo establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009 de 30 de julio).

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2021 a 1.669.078 euros y 314.668 euros respectivamente y en el ejercicio 2020 a 214.974 euros y 49.490 euros respectivamente (Nota 12.a).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2021 y 2020 han sido 1.162.469 euros y 429.964,97 euros respectivamente.

Otra información

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable de las inversiones inmobiliarias calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad ni a su Grupo (CBRE Valuation Advisory S.A.) asciende a 156.500.000 euros y 59.700.000 euros, respectivamente, valores superiores al reflejado en libros, consecuencia de lo cual no se ha registrado ningún deterioro de las inversiones.

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. Siguiendo la metodología descrita en la nota 4.a).

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 de 50.033.613 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 14.000.000 euros de principal dispuesto a dicha fecha.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tiene debidamente aseguradas todas sus inversiones inmobiliarias.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

7. 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 largo plazo:			
	Activos financieros a coste amortizado	69.170	69.170
Total activos financieros a largo plazo		69.170	69.170
Activos financieros a corto plazo:			
	Activos financieros a coste amortizado	831.498	831.498
Total activos financieros a corto plazo		831.498	831.498
Total		900.668	900.668

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

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

Clases	Créditos, derivados y otros	Total
Paridas de balance		
	2021	
Activos financieros no corrientes:		
Inversiones financieras a largo plazo	69.170	69.170
- <i>Otros activos financieros</i>	69.170	69.170
Total activos financieros no corrientes	69.170	69.170
Activos financieros corrientes:		
Inversiones financieras a corto plazo	303.839	303.839
- <i>Otros activos financieros</i>	303.839	303.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	527.660	527.660
Total activos financieros corrientes	831.498	831.498
Total	900.668	900.668

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

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Clases	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías		
	2020	
Activos financieros a largo plazo:		
Activos financieros a coste amortizado	5.818	5.818
Total activos financieros a largo plazo	5.818	5.818
Activos financieros a corto plazo:		
Activos financieros a coste amortizado	624.394	624.394
Total activos financieros a corto plazo	624.394	624.394
Total	630.212	630.212

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

Clases	Créditos, derivados y otros	Total
Paridas de balance		
	2020	
Activos financieros no corrientes:		
Inversiones financieras a largo plazo	5.818	5.818
- <i>Otros activos financieros</i>	5.818	5.818
Total activos financieros no corrientes	5.818	5.818
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	624.394	624.394
Total activos financieros corrientes	624.394	624.394
Total	630.212	630.212

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

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

- 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 largo plazo:		
Fianzas entregadas y pagos anticipados	69.170	5.818
Total Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	69.170	5.818
A corto plazo:		
Otros activos financieros	303.839	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	527.660	624.394
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	59.007	24.394
Deudores varios	468.652	600.000
Total Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	831.498	624.394
Total Activos financieros a coste amortizado	900.668	630.212

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 69.170,29 euros y 5.817,87 euros, respectivamente.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La partida de Deudores varios está compuesta por el importe de facturas pendientes de emitir al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, según lo recogido en los contratos llave en mano.

Otros activos financieros corrientes

La composición de esta partida "Otros activos financieros" está formada por las provisiones de fondos entregadas a los profesionales encargados de la gestión de las inscripciones en los respectivos registros de los actos públicos firmados (escrituras de compraventa, escrituras societarias, ...)

a.2) *Correcciones por deterioro del valor originados por riesgo de crédito*

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

Las variaciones por deterioro registradas, derivadas del riesgo de crédito, en este epígrafe durante el ejercicio 2021 y 2020 fueron las siguientes:

<u>Euros</u>	2021	2020
Deterioro acumulado inicial	-	=
Dotaciones	12.041	-
Aplicaciones	-	-
Total	12.041	-

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

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 13.b, es la siguiente:

Categorías	Clases	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<u>Pasivos financieros a largo plazo:</u>				
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	13.642.015	278.873	13.920.888
Total pasivos financieros a largo plazo		13.642.015	278.873	13.920.888
<u>Pasivos financieros a corto plazo:</u>				
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	-	9.725.065	9.725.065
Total pasivos financieros a corto plazo		-	9.725.065	9.725.065
Total pasivos financieros		13.642.015	10.003.939	23.645.954

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

Partidas de balance	Clases	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>				
	Deudas a largo plazo:			
	- Deudas con entidades de crédito	13.642.015	-	13.642.015
	- Otros pasivos financieros	-	278.873	278.873
Total pasivos financieros no corrientes		13.642.015	278.873	13.920.888
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>				
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	-	9.725.065	9.725.065
Total pasivos financieros corrientes		-	9.725.065	9.725.065
Total		13.642.015	10.003.939	23.645.954

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

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, excluidas las deudas con empresas del grupo detalladas en la nota 13.b, fue la siguiente:

Categorías	Clases	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<u>Pasivos financieros a largo plazo:</u>				
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	-	67.459	67.459
Total pasivos financieros a largo plazo		-	67.459	67.459
<u>Pasivos financieros a corto plazo:</u>				
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	-	7.319.561	7.319.561
Total pasivos financieros a corto plazo		-	7.319.561	7.319.561
Total pasivos financieros		-	7.387.020	7.387.020

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

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

Partidas de balance	Clases	2020	
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros
Pasivos financieros no corrientes:			
Deudas a largo plazo:			
- Otros pasivos financieros		-	67.459
Total pasivos financieros no corrientes		-	67.459
Pasivos financieros corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)			
		-	7.319.561
Total pasivos financieros corrientes		-	7.319.561
Total pasivos financieros		-	7.387.020

(*) 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
A largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	13.642.015	-
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	278.873	67.459
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste lp	13.920.888	67.459
A corto plazo:		
Acreedores comerciales	9.725.065	7.319.561
Proveedores	9.582.756	6.625.551
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	24.877
Acreedores varios	136.653	669.016
Anticipos de clientes	5.656	117
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste cp	9.725.065	7.319.561
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	23.645.954	7.387.020

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamiento

La composición de esta partida está formada por las fianzas y garantías recibidas en virtud de los contratos de arrendamiento vigentes y cuyos vencimientos están directamente vinculados a la duración de los mismos.

Acreedores comerciales

El importe del epígrafe de Proveedores se compone principalmente por la parte del precio aplazado en la adquisición de dos promociones en Villaverde, Madrid, según lo recogido en los contratos "llave en mano".

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 a los ejercicios 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	33	24

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

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

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.

Para ver las transacciones y saldos pendientes con empresas del grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 ver la nota 13

Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad firmó con ING un préstamo hipotecario por un importe total de principal de 65.000.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se encontraban dispuestos 14.000.000 euros, con un parte (50%) a tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,25% y otra parte (50% restante) a un tipo de interés fijo del 1,25%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía las promociones inmobiliarias situadas en Villaverde en Madrid.

Las diferencias entre los importes nominales 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.

8. 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	5.850.762	55.314
Total	5.850.762	55.314

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

9. 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 del ejercicio 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.

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
Reserva voluntaria	(775)	(775)
Total	(775)	(775)



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

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 63.000.0000 euros.

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

Estas aportaciones están sujetas a las limitaciones legalmente establecidas.

10. 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 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.

El riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad mensualmente 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.

- **Riesgo de liquidez:** aunque el riesgo de liquidez actualmente es elevado debido al periodo de actividad en que se encuentra la Sociedad, inicio de la explotación de los inmuebles, y por tanto la reducida generación de ingresos y de efectivo, la Sociedad cuenta con capacidad de endeudamiento y con el respaldo de su Sociedad Matriz para hacer frente a sus obligaciones y compromisos contractuales.

- **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.

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

11. 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:**

Euros	2021	2020
Hacienda Pública deudora por IVA	1.329	41.801
HP. deudora x IS declarado	439.723	-
Total	441.052	41.801

- **Saldos acreedores:**

Euros	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por IRPF	700	46.814
Total	700	46.814

b) Activos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Euros	Saldo inicial a 01/01/2021	Variaciones reflejadas en		Saldo final a 31/12/2021
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	90.627	166	-	90.793
Total Activos por impuesto diferido	90.627	166	-	90.793

Euros	Saldo inicial a 01/01/2020	Variaciones reflejadas en		Saldo final a 31/12/2020
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	-	90.627	-	90.627
Total Activos por impuesto diferido	-	90.627	-	90.627

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad e incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados antes de que transcurran 10 años.

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 fue la siguiente:

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2021
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(572)		-	(572)
Impuesto sobre Sociedades		(166)		-	(166)
Diferencias permanentes	72	-		-	72
Diferencias temporarias	-	-		-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					(666)



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

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:

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2020
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(267.455)		-		(267.455)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	-	(90.627)	-	-	(90.627)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					(358.082)

La Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 ha reconocido un crédito por bases imponibles negativas, de 166,31 euros y 89.520,43 euros respectivamente, por impuesto de Sociedades al presentar para el ejercicio pérdidas y considerar que, una vez ha iniciado su actividad, podrá generar resultados positivos en los próximos ejercicios.

Durante el ejercicio 2020 se reconoce el Impuesto de Sociedades del 2019 mediante un ajuste en pérdidas y ganancias por importe de 1.106,43 euros.

d) 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 2019, 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.

e) 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 a la Sociedad le han practicado retenciones por importe de 427.285,54 euros y 439.722,92 euros, respectivamente.

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

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades, mercados geográficos, es la siguiente:

Actividades	2021	2020
Arrendamiento	1.669.078	214.974
Total	1.669.078	214.974

Mercados geográficos	2021	2020
Madrid	1.669.078	214.974
Total	1.669.078	214.974

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

El desglose de los otros ingresos de explotación por tipología de ingreso correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2021	2020
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	314.668	49.490
Otros ingresos de explotación	5.718	-
Total	320.386	49.490

b) 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:

<u>Euros</u>	2021	2020
Reparaciones y conservación	534.515	179.516
Servicios de profesionales independientes	78.425	42.411
Primas de seguros	113.414	42.766
Servicios bancarios y similares	1.322	99
Publicidad, propagandas y RRPP	5.130	6.716
Suministros	222.272	120.208
Otros servicios	35.411	4
Total	990.489	391.720

c) Ingresos y Gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada calculados por aplicación del método de interés efectivo en el ejercicio 2021 y 2020 fueron:

<u>Euros</u>	2021	2020
Intereses demora	288	-
Total ingresos financieros	288	-

<u>Euros</u>	2021	2020
Préstamos y créditos con entidades de créditos	234.516	-
Intereses demora	61	-
Total	234.577	-

13. 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

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2021 fue el siguiente:

2021	Entidad dominante	Otras partes vinculadas	TOTAL
GASTOS			
Recepción de servicios	-	6.000	6.000
RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.	-	6.000	6.000
TOTAL GASTOS	-	6.000	6.000
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	142.059	142.059
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	142.059	142.059
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	142.059	142.059



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

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

2020	Entidad dominante	Otras partes vinculadas	TOTAL
GASTOS			
Recepción de servicios	-	34.737	34.737
RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.	-	34.737	34.737
TOTAL GASTOS	-	34.737	34.737
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	236.590	236.590
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	236.590	236.590
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	236.590	236.590

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
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas a corto plazo	40.031.949	-	40.031.949
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	40.031.949	-	40.031.949
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	40.031.949	-	40.031.949

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
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas a corto plazo	94.097.197	-	94.097.197
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	94.097.197	-	94.097.197
Acreedores / Proveedores comerciales:	4.807	20.070	24.877
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	4.807	-	4.807
RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.	-	20.070	20.070
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	94.102.004	20.070	94.122.074

La Sociedad recoge bajo el epígrafe de deudas a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo de la cuenta corriente con su matriz por importes recibidos de la misma para poder atender 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 BETA, 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 el mismo periodo, 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.

14. **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.

15. **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.

16. **Hechos posteriores**

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2021 y 2020.



VIVENIO BETA, 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