

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 1.589.647 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando de las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/24/06662
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO
BALEA (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST&YOUNG, S. L., ou=ASSURANCE,
email=alfonso.balesalopez@es.ey.com
Date: 2024.04.18 11:32:37 +0200

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

18 de abril de 2024

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**



ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado del Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.



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

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

ACTIVO	Notas	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		1.604.217.179	1.456.585.192
Inmovilizado intangible	6	1.578.570	1.022.182
Aplicaciones informáticas		1.578.570	1.022.182
Inmovilizado material	7	1.177.332	463.594
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.177.332	463.594
Inversiones inmobiliarias	8	1.589.646.644	1.448.598.402
Terrenos y Construcciones		1.284.416.000	1.155.825.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		305.230.644	292.773.402
Inversiones financieras a largo plazo	9	8.137.571	6.478.178
Derivados	13.1	-	251.886
Otros activos financieros		8.137.571	6.226.292
Activos por impuesto diferido	14.2	3.677.062	22.835
ACTIVO CORRIENTE		23.195.876	6.885.393
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	14.000.000	-
Inversiones inmobiliarias en curso		14.000.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.458.364	1.777.587
Cientes por prestaciones de servicios	9	770.780	612.249
Deudores varios	9	258.543	60.223
Activos por impuesto corriente	14	429.041	101.053
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	-	1.004.062
Inversiones financieras a corto plazo	9	402.683	495.213
Derivados	13.1	123.275	-
Otros activos financieros		279.408	495.213
Periodificaciones a corto plazo		86.528	87.448
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	7.248.300	4.525.144
Tesorería		7.248.300	4.525.144
TOTAL ACTIVO		1.627.413.055	1.463.470.585

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		1.005.058.924	947.195.719
FONDOS PROPIOS		1.004.935.649	946.943.833
Capital	12.1	704.707.867	702.172.173
Prima de emisión	12.1 12.2	102.185.157	101.312.625
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	140.314.220	169.096.714
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(16.604.639)	(299.793)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		74.333.044	(28.746.112)
Otros instrumentos de patrimonio neto	12.4	-	3.408.226
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	12.5	123.275	251.886
Operaciones de cobertura		123.275	251.886
PASIVO NO CORRIENTE		568.654.664	459.638.780
Deudas a largo plazo		534.704.295	439.203.542
Deudas con entidades de crédito	13.1	526.296.006	431.931.377
Otros pasivos financieros	13.2	8.408.289	7.272.165
Pasivos por impuesto diferido	14.2	33.950.369	20.435.238
PASIVO CORRIENTE		53.699.466	56.636.086
Provisiones a corto plazo		1.027.056	111.561
Deudas a corto plazo		26.872.868	27.641.568
Deudas con entidades de crédito	13.1	26.872.868	27.641.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		25.799.542	28.882.956
Proveedores	13.2	21.612.341	27.244.111
Acreedores varios	13.2	236.043	97.034
Personal	13.2	1.019.480	874.794
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	2.931.678	667.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.627.413.055	1.463.470.585

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

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

Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	Notas	31.12.2023	31.12.2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	42.671.121	35.028.476
Prestaciones de servicios		42.671.121	35.028.476
Trabajos realizados por la empresa para su activo		262.889	167.483
Otros ingresos de explotación	16.1	3.290.487	2.604.851
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		3.290.487	2.604.851
Gastos de personal	16.2	(5.307.161)	(3.987.840)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.417.670)	(3.470.977)
Indemnizaciones		(3.605)	(2.369)
Seguros sociales		(829.168)	(498.628)
Otros gastos sociales		(56.719)	(15.866)
Otros gastos de explotación		(14.536.409)	(19.245.777)
Servicios exteriores	16.3	(11.108.037)	(15.986.367)
Tributos		(3.007.663)	(2.734.717)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(420.709)	(524.693)
Amortización del inmovilizado	16.4	(412.285)	(175.008)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	(159.974)	(10.964)
Resultados por enajenaciones y otras		(159.974)	(10.964)
Otros resultados		48.995	(304.271)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		25.857.662	14.076.950
Ingresos financieros	16.6	6.814	3.990.758
Gastos financieros	16.7	(10.683.030)	(6.994.766)
Por deudas con terceros		(10.562.785)	(6.781.263)
Otros gastos financieros		(120.245)	(213.503)
RESULTADO FINANCIERO		(10.676.216)	(3.004.007)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	16.8	69.407.525	(42.831.634)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		84.588.971	(31.758.691)
Impuesto sobre beneficios		(10.255.927)	3.012.579
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		74.333.044	(28.746.112)
RESULTADO DEL EJERCICIO		74.333.044	(28.746.112)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		74.333.044	(28.746.112)
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN		0,11	(0,04)

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

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

Estado del Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

<i>Euros</i>	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		74.333.044	(28.746.112)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	12.5	(128.611)	350.206
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(128.611)	350.206
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		74.204.433	(28.395.906)

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Euros	Capital escriturado (nota 12.1)	Prima de emisión (nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (nota 12.3)	Acciones propias (nota 12.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 12.4)	Ajustes por cambio de valor (nota 12.5)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	688.421.380	99.864.772	90.275.020	(300.656)	78.860.782	5.134.295	(88.320)	972.157.274
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(28.746.112)	-	350.206	(28.395.906)
Operaciones con socios y propietarios	3.750.793	1.447.853	(39.089)	863	-	(5.134.295)	-	26.125
Aumentos de capital (nota 12.1)	3.750.793	1.447.853	(39.228)	-	-	(5.134.295)	-	25.123
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	140	863	-	-	-	1.003
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	78.860.782	-	(78.860.782)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	3.408.226	-	3.408.226
Saldo a 31 de diciembre de 2022	702.172.173	101.312.625	169.096.714	(299.793)	(28.746.112)	3.408.226	251.886	947.195.719
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	74.333.044	-	(128.611)	74.204.433
Operaciones con socios y propietarios	2.535.694	872.532	(36.383)	(16.304.846)	-	-	-	(12.933.002)
Aumentos de capital (nota 12.1)	2.535.694	872.532	(16.200)	-	-	-	-	3.392.026
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(20.182)	(16.304.846)	-	-	-	(16.325.028)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(28.746.112)	-	28.746.112	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	(3.408.226)	-	(3.408.226)
Saldo final a 31 de diciembre de 2023	704.707.867	102.185.157	140.314.220	(16.604.639)	74.333.044	-	123.275	1.005.068.924

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

<i>Euros</i>	Notas	31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		84.588.971	(31.758.691)
Ajustes del resultado		(57.866.952)	46.896.513
Amortización del inmovilizado	16.4	412.285	175.008
Correcciones valorativas por deterioro		420.709	524.693
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	159.974	10.964
Ingresos financieros	16.6	(6.814)	(3.990.758)
Gastos financieros	16.7	10.683.030	6.994.766
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.8	(69.407.525)	42.831.634
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.5	(128.611)	350.206
Cambios en el capital corriente		(2.319.090)	8.318.442
Deudores y otras cuentas a cobrar		(496.508)	297.925
Otros activos corrientes		216.725	426.593
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.083.414)	8.696.338
Otros pasivos corrientes		915.495	(752.209)
Otros activos y pasivos no corrientes		128.611	(350.206)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(12.295.063)	(6.347.679)
Pagos de intereses		(12.301.878)	(6.349.242)
Cobros de intereses		6.814	1.563
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		12.107.866	17.108.585
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(87.116.400)	(217.642.449)
Inmovilizado intangible	6	(860.066)	(524.536)
Inmovilizado material	7	(936.945)	(214.599)
Inversiones inmobiliarias		(83.408.109)	(213.371.063)
Otros activos financieros		(1.911.279)	(3.532.252)
Cobros por desinversiones		1.769.255	53.984.392
Inversiones inmobiliarias		1.769.255	53.984.392
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(85.347.144)	(163.658.057)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(16.341.228)	3.434.351
Instrumentos de patrimonio		(16.341.228)	3.434.351
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		92.303.663	86.695.719
Deudas con entidades de crédito		91.167.540	83.079.279
Otras deudas		1.136.124	3.616.440
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		75.962.435	90.130.071
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.723.156	(56.419.402)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	4.525.144	60.944.546
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	7.248.300	4.525.144
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.723.156	(56.419.402)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle María de Molina número 54 de Madrid se constituyó el 10 de abril de 2017, bajo la denominación Rembrandt Activos Residenciales Socimi, S.A.

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

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

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

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

Los ingresos del Grupo son generados, en su mayoría, por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad dominante forman parte del perímetro de consolidación, que no ha cambiado respecto al año anterior, a 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	Fecha de adquisición/ constitución	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Nescam 2006 S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	04.10.2018	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promocion, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	Ernst & Young	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	31.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Della, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lamda, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro

(*) Promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

(**) Adquisición, parcelación, urbanización, explotación y venta de terrenos; la promoción, edificación y venta de viviendas, locales y edificios; y la explotación, en arrendamiento, de inmuebles, pisos y locales, todo ello incluso en relación con viviendas de protección oficial.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad dominante.

La Sociedad dominante se encuentra regulada por Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1). Las sociedades dependientes Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Omicrom, S.L.U. y Vivenio Gamma, S.L.U., se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2023, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

3 9
X

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

4 10 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2022, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2022, del resto de sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores correspondientes y se aprobaron dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable. También se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE.

Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 como las del ejercicio 2022 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

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


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

Durante el ejercicio 2023 han entrado en vigor nuevas normas o modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- **Modificación a la NIC 1 - Desglose de políticas contables.**
Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.
- **Modificación a la NIC 8 – Definición de estimación contable.**
Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.
- **Modificación a la NIC 12 - Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción.**
Calificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.
- **Modificación a la NIIF 17 - Contratos de Seguros-Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información Comparativa.**
Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican a la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.
- **Modificación a la NIC 12 – Reforma fiscal – Reglas Modelo Pilar 2.** Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 relacionados con la entrega en vigor del modelo impositivo internacional de Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose.
- **NIIF 17 Contratos de Seguros.**
Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2023, reflejándose su impacto en caso de aplicación, en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

8 11



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 15).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (Nota 5.11).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 5.17).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.11).
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.8).

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 30.504 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos otorgados por Abanca e ING con vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2023 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2023 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que el Grupo cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad dominante y sociedades dependientes y asegurar la continuidad de sus operaciones.

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

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivienio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

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

13
X

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

<i>Euros</i>	2023
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados (pérdidas)	5.498.798,37
Total	5.498.798,37
Aplicación	
A reserva legal	549.880,00
A dividendos	4.897.755,69
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	51.162,68
Total	5.498.798,37

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

8/14

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**5.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil
Utillaje	5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años
Instalaciones Técnicas	6 años

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un

8 15 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

5.5 Arrendamientos

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

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

5.5.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

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

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

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

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

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

14 17
X

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

5.6 Activos financieros

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su *valor razonable con cambios en otro resultado global (patrimonio)*.

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

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

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

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente, a su reconocimiento inicial, por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

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

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

5.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

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

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

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

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

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

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

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2023 es del 25 por ciento, en cuanto al tipo de gravamen de las SOCIMI se ha descrito anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

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

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones, y que han sido aprobados durante el ejercicio 2022, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad dominante, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor supera un mínimo del 6,5% o llega a alcanzar hasta un 8,5% se genera el devengo en distintos tramos. El importe que pudiera devengarse en cada ejercicio no puede ser superior al 33,33 % de la retribución fija anual de cada una de las personas a las que aplique el plan de retribución que tiene una vigencia de 3 años. Los importes devengados se liquidan con acciones y se registran en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

5.17 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

5.18 Acciones propias

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

5.19 Provisiones y contingencias

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

5.20 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Instrumentos financieros derivados (Nota 5.9 y 9).

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

Ejercicio 2023	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2023	1.284.416.000	-	-	1.284.416.000
Construcciones en curso	31/12/2023	282.000.000	-	-	282.000.000
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2023	123.275	-	123.275	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2023	-	-	-	-

Ejercicio 2022	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2022	1.155.825.000	-	-	1.155.825.000
Construcciones en curso	31/12/2022	270.005.000	-	-	270.005.000
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2022	251.886	-	251.886	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2022	-	-	-	-

No ha habido traspasos entre niveles durante el ejercicio 2023 ni 2022.

5.21 Resultado por acciónResultado básico por acción

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	74.333.044	(28.746.112)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	703.512.965	700.384.124
Resultado básico por acción (euros)	0,11	(0,04)

Resultado diluido por acción

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

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	74.333.044	(28.746.112)
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	74.333.044	-28.746.112
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	696.609.232	700.391.071
Resultado diluido por acción (euros)	0,11	(0,04)

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

5.22 Medioambiente

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

5.23 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

5.24 Información financiera por segmentos

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2023
Coste				
Propiedad Industrial	50.122	-	(50.122)	-
Aplicaciones Informáticas	1.221.102	860.066	-	2.081.168
Total Coste	1.271.224	860.066	(50.122)	2.081.168
Amortización acumulada				
Propiedad Industrial	(50.122)	-	50.122	-
Aplicaciones Informáticas	(198.920)	(303.679)	-	(502.598)
Total amortización Acumulada	(249.041)	(303.679)	50.122	(502.598)
Total Inmovilizado Intangible	1.022.182	556.387	-	1.578.570

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2022
Coste				
Propiedad Industrial	50.122	-	-	50.122
Aplicaciones Informáticas	710.655	524.536	(14.089)	1.221.102
Total Coste	760.777	524.536	(14.089)	1.271.224
Amortización acumulada				
Propiedad Industrial	(44.118)	(6.004)	-	(50.122)
Aplicaciones Informáticas	(97.915)	(105.243)	4.238	(198.920)
Total amortización Acumulada	(142.033)	(111.247)	4.238	(249.041)
Total Inmovilizado Intangible	618.744	413.289	(9.851)	1.022.182

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del software del ERP, CRM y otras aplicaciones por importe total de 860.066 euros al 31 de diciembre de 2023 (524.536 euros al 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio 2023 se ha procedido a dar de baja definitiva el coste del inmovilizado intangible que se encontraba totalmente amortizado.

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2023
Coste				
Mobiliario	470.996	181.031	(107.057)	544.970
Equipos proceso información	132.696	-	(48.292)	84.404
Ustillaje	-	23.592	-	23.592
Instalaciones Técnicas	-	732.323	-	732.323
Total Coste	603.692	936.945	(155.349)	1.385.288
Amortización acumulada				
Mobiliario	(109.757)	(61.783)	21.358	(150.181)
Equipos proceso información	(30.341)	(12.268)	19.390	(23.219)
Ustillaje	-	(3.791)	-	(3.791)
Instalaciones Técnicas	-	(30.764)	-	(30.764)
Total amortización Acumulada	(140.098)	(108.607)	40.748	(207.956)
Total Inmovilizado Material	463.594	828.339	(114.601)	1.177.332
<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2022
Coste				
Mobiliario	311.410	159.586	-	470.996
Equipos proceso información	77.683	55.013	-	132.696
Total Coste	389.093	214.599	-	603.692
Amortización acumulada				
Mobiliario	(59.278)	(50.479)	-	(109.757)
Equipos proceso información	(17.059)	(13.282)	-	(30.341)
Total amortización Acumulada	(76.337)	(63.761)	-	(140.098)
Total Inmovilizado Material	312.757	150.838	-	463.594

7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el 2023, las altas más significativas del inmovilizado material en conjunto se deben a la implantación de la nueva oficina ubicada en calle María de Molina. Las bajas del inmovilizado material están directamente asociadas a la oficina antigua.

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

7.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad Dominante ha firmado con fecha de inicio 1 de junio 2023 un contrato de arrendamiento, por sus oficinas centrales en Madrid, con una vigencia inicial hasta el 1 de octubre de 2029, pudiendo finalizar el contrato, previa comunicación al arrendador, el 1 de octubre de 2026.

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 162.097 euros en el ejercicio 2023 (120.129 euros en el ejercicio 2022) (Nota 16.3).

7.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

restricciones en cuanto a su titularidad.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 10)	Valorización de los activos (Nota 8.2)	Saldo final 31.12.2023
Terrenos	21.900.000	799.231	-	(16.400.000)	2.000.769	8.300.000
Construcciones	1.133.925.000	26.559.423	(1.814.629)	67.036.849	50.409.356	1.276.116.000
Terrenos y Construcciones	1.155.825.000	27.358.654	(1.814.629)	50.636.849	52.410.126	1.284.416.000
Inversiones Inmobiliarias en curso	270.005.000	59.634.449	-	(68.756.326)	21.116.877	282.000.000
Anticipos para Inv.Inmobiliarias	22.768.402	462.242	-	-	-	23.230.644
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	292.773.402	60.096.691	-	(68.756.326)	21.116.877	305.230.644
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.448.598.402	87.455.346	(1.814.629)	(18.119.477)	73.527.003	1.589.646.644

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Valorización de los activos (Nota 8.2)	Saldo final 31.12.2022
Terrenos	-	22.128.196	-	-	(228.196)	21.900.000
Construcciones	1.031.095.000	58.247.270	-	76.234.099	(31.651.369)	1.133.925.000
Terrenos y Construcciones	1.031.095.000	80.375.467	-	76.234.099	(31.879.566)	1.155.825.000
Inversiones Inmobiliarias en curso	232.200.000	97.078.833	-	(48.321.764)	(10.952.068)	270.005.000
Anticipos para Inv.Inmobiliarias	63.638.027	37.039.019	(49.996.310)	(27.912.335)	-	22.768.402
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	295.838.027	134.117.852	(49.996.310)	(76.234.099)	(10.952.068)	292.773.402
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.326.933.027	214.493.318	(49.996.310)	-	(42.831.634)	1.448.598.402

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Movimientos significativos 2023

Las altas de construcciones del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2023 se corresponden a la adquisición de una nueva promoción de inmuebles situada en Vallecas (Madrid) y a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Avenida San Luis (Madrid), calle Hermosilla (Madrid) y calle Valencia (Barcelona).

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

Se ha producido la venta de dos edificios de viviendas situadas en Campo Real (Madrid) a un precio de venta igual a su valoración por lo que no se ha generado ningún resultado por las mismas.

La promoción en curso, situada en el ámbito urbanístico de Santa Rufina en Málaga, ha entrado en explotación durante el ejercicio 2023.

El proyecto de promoción situado en calle Escuela de Vallecas (Madrid) no se desarrollará conforme a la planificación inicial, habiéndose traspasado el mismo a mantenido para la venta (Nota 10)

Movimientos significativos 2022

Las altas de construcciones del periodo de 2022 se correspondían por un lado a la adquisición de dos nuevas promociones de inmuebles situadas en Málaga y en Vallecas (Madrid) y por otro lado a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid).

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, asciende a 1.566.416.000 euros (1.425.830.000 euros en 2022), generando una revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2023 de 73.527.003 euros (una depreciación de 42.831.634 euros en 2022) que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 16.8). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen "anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward purchase".

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

Yields netas de salida (%)	31.12.2023	31.12.2022
Inmuebles valorados por descuento de flujos de caja	3,15% - 5,10%	3% - 5,25%

La variación de un cuarto de punto en las yield netas de salida, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto:

Euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida		
	Valoración	Disminución 1/4 de punto	Aumento 1/4 de punto
31 de diciembre de 2023			
Inversiones Inmobiliarias	1.566.416.000	81.984.000	(76.216.000)
31 de diciembre de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	80.805.000	(69.905.000)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

<i>Euros</i>	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
31 de diciembre de 2023			
Inversiones Inmobiliarias	1.566.416.000	(166.516.000)	163.084.000
31 de diciembre de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	(161.915.000)	165.585.000

8.3 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido durante el ejercicio 2023 a 42.671.121 euros y 2.966.814 euros (35.028.476 euros y 2.388.611 euros en el ejercicio 2022) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2023 han sido 12.282.391 euros (12.342.081 euros en el ejercicio 2022).

El detalle de los cobros futuros previstos de acuerdo con los plazos legales máximos para los inquilinos estipulados en los contratos de arrendamiento operativo es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Hasta un año	43.962.428	36.858.153
De un año a cinco años	173.919.017	143.971.489
Más de cinco años	15.178.422	12.115.477
	233.059.867	192.945.118

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Carabanchel (Madrid), Torrejón (Madrid) y Villaverde (Madrid) por un importe estimado de 90.200.000 euros. Se han entregado anticipos a cuenta de las mencionadas adquisiciones a 31 de diciembre de 2023 por importe de 23.230.644 euros (22.464.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

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

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.397.496.000 euros (1.252.375.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31.12.2023	285.728	11.950	89%
Total a 31.12.2022	263.280	9.758	88%

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**9. ACTIVOS FINANCIEROS**

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

<i>Euros</i>	31.12.2023		31.12.2022	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	8.137.571	8.137.571	6.226.292	6.226.292
- Fianzas entregadas a largo plazo	3.125.473	3.125.473	2.656.266	2.656.266
- Depósitos constituidos a largo plazo	5.012.098	5.012.098	3.570.026	3.570.026
Derivados de Coberturas	-	-	251.886	251.886
Activos financieros a largo plazo	8.137.571	8.137.571	6.478.178	6.478.178
Activos financieros a coste amortizado	1.308.731	1.308.731	1.167.686	1.167.686
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.029.323	1.029.323	672.472	672.472
- Otros activos financieros	279.408	279.408	495.213	495.213
Derivados de Coberturas	123.275	123.275	-	-
Activos financieros a corto plazo	1.432.006	1.432.006	1.167.686	1.167.686
Total activos financieros	9.569.577	9.569.577	7.645.864	7.645.864

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Fianzas entregadas a largo plazo	3.125.473	2.656.266
Depósitos constituidos a largo plazo	5.012.098	3.570.026
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	8.137.571	6.226.292
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.029.323	672.472
Otros activos financieros	279.408	495.213
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	1.308.731	1.167.686
Activos financieros a coste amortizado	9.446.302	7.393.977

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge a 31 de diciembre de 2023 los depósitos notariales constituidos como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones incluidas en los contratos de compraventa de la promoción y el terreno situados en el ámbito urbanístico de Santa Rufina y San Lucas en Málaga.

Así mismo este epígrafe también recoge entre otros importes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	770.780	612.249
Deudores varios	258.543	60.223
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.029.323	672.472

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

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.764.885	1.333.600
Dotaciones netas	400.292	431.285
Saldo final a	2.165.178	1.764.885

A su vez, durante el ejercicio 2023 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 3.077 euros (58.882 euros en el ejercicio 2022).

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos no corrientes mantenidos para la venta son los siguientes:

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 8)	Valorización de los activos	Saldo final 31.12.2023
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	18.119.477	(4.119.477)	14.000.000
Valor Razonable Activos no corriente mantenidos para venta	-	-	-	18.119.477	(4.119.477)	14.000.000

La Sociedad Dominante ha considerado que no es probable que la promoción en curso proyectada en calle Escuela de Vallecas (Madrid) se pueda desarrollar tal y como se tenía previsto, por lo que ha iniciado un plan para proceder a su venta a lo largo del ejercicio 2024.

Dicha promoción cumple los requisitos para considerar su clasificación dentro del epígrafe y no existen pasivo, relacionados con estos activos que deben clasificarse en la categoría de mantenidos para la venta.

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, asciende a 14.000.000 euros, generando una depreciación de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2023 de 4.119.477 euros que ha sido registrada en la cuenta de de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 16.8).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.248.300	4.525.144
Total efectivo y otros activos líquidos	7.248.300	4.525.144

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
06 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	286.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	9.985.243	1	947.823	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	7.159.060	1	1.532.743	619.863.368
22 de junio de 2021	568.033	1	145.777	620.431.401
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.447.853	702.172.173
21 de junio de 2023	2.535.694	1	872.532	704.707.867
	704.707.867		102.185.157	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2023, el capital estaba compuesto por 704.707.867 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 102.185.157 euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Pylades Investments Holding B.V.	48,78%	48,95%
Aware Super PTY LTD	48,78%	48,95%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,06%	1,79%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,38%	0,31%
	100,00%	100,00%

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2023 y 2022 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera a 31 de diciembre de 2023 asciende a 259.957 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 299.795 euros (259.957 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 299.793 euros a 31 de diciembre de 2022).

Por otro lado, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha adquirido 14.623.178 de sus acciones, a un precio de 1,115 euros/acción, según decisión del Consejo de Administración, previamente autorizado por Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 26 de junio de 2023 por un importe total de 16.304.843 euros.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

12.2 Prima de emisión

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

<i>Euros</i>	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99.864.772
Ampliación de capital 23 de junio de 2022	1.447.853
Saldo al 31 de diciembre de 2022	101.312.625
Ampliación de capital 21 de junio de 2023	872.532
Saldo al 31 de diciembre de 2023	102.185.157

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2023
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	189.334.462	(28.813.915)	(16.200)	(20.182)	160.484.164
Reservas en sociedades consolidadas	(2.750.482)	393.806	-	-	(2.356.676)
Resultados de ejercicios anteriores	(17.855.075)	(326.003)	-	-	(18.181.078)
Total	169.096.714	(28.746.112)	(16.200)	(20.182)	140.314.220

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2022
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	104.900.331	84.473.218	(39.228)	140	189.334.462
Reservas en sociedades consolidadas	(1.503.878)	(1.246.604)	-	-	(2.750.482)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.489.243)	(4.365.832)	-	-	(17.855.075)
Total	90.275.020	78.860.782	(39.228)	140	169.096.714

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Nescam, S.L.U.	(2.341.594)	(2.338.970)
Vivenio Promoción, S.L.U.	(897.541)	(11.396)
Vivenio Alfa, S.L.U.	(125.590)	(25.368)
Vivenio Beta, S.L.U.	155.029	(272.951)
Vivenio Delta, S.L.U.	(105.563)	(76.955)
Vivenio Epsilon, S.L.U.	961.178	(5.565)
Vivenio Gamma, S.L.U.	(6.053)	(5.109)
Vivenio Kappa, S.L.U.	15.686	(6.091)
Vivenio Lamda, S.L.U.	(3.155)	(2.325)
Vivenio Omicrom, S.L.U.	(2.015)	(1.186)
Vivenio Sigma, S.L.U.	(2.147)	(1.317)
Vivenio Omega, S.L.U.	(2.884)	(2.054)
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(2.029)	(1.197)
Total	(2.356.676)	(2.750.482)

El movimiento de la distribución de resultados se corresponde con la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante de ejercicios anteriores y por la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias.

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad tiene firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) con Renta Corporación Real Estate, S.A., que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, en el que se incluye un "Origination Fee", que oscila entre un 0,50% y el 1,5% sobre el precio de adquisición o venta de las promociones inmobiliarias. Estos importes se liquidarán en efectivo.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por la sociedad. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos desde la entrada en vigor del contrato, de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager, podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5% anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de "Incentive Fee" serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será el cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

Al cierre del ejercicio 2022 la parte del importe devengado por la liquidación del contrato anterior de Investment Management Agreement con Renta Corporación Real Estate, S.A. ascendía a 3.408.226, que se ha cancelado en 2023 con la emisión de 2.535.694 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 872.532 euros.

Para los ejercicios 2022 y 2023 no se ha devengado importe por este concepto.

Planes de retribución a largo plazo

Durante el ejercicio 2022 se aprueban planes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones. Se liquidarán mediante la entrega de acciones de la Sociedad dominante, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor supera un mínimo del 6,5% o llega a alcanzar hasta un 8,5% se genera el devengo en distintos tramos. El importe que pudiera devengarse en cada ejercicio no puede ser superior al 33,33 % de la retribución fija anual de cada una de las personas a las que aplique el plan de retribución que tiene una vigencia de 3 años.

Los importes devengados se liquidarán con acciones de la Sociedad dominante y se registrarán en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

Para los ejercicios 2022 y 2023 no se han devengado importe por este concepto.

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

<u>Euros</u>	Saldo inicial 31.12.2022	Ingresos / (gastos)	Saldo final 31.12.2023
Cobertura de flujos de efectivo	251.886	(128.611)	123.275
Total	251.886	(128.611)	123.275

<u>Euros</u>	Saldo inicial 31.12.2021	Ingresos / (gastos)	Saldo final 31.12.2022
Cobertura de flujos de efectivo	(98.320)	350.206	251.886
Total	(98.320)	350.206	251.886

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Euros	31.12.2023			31.12.2022		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	526.296.006	8.408.289	534.704.295	431.931.377	7.272.165	439.203.542
- Deudas a largo plazo	526.296.006	8.408.289	534.704.295	431.931.377	7.272.165	439.203.542
Pasivos financieros a largo plazo	526.296.006	8.408.289	534.704.295	431.931.377	7.272.165	439.203.542
Pasivos financieros a coste amortizado	26.872.868	22.867.864	49.740.732	27.641.568	28.215.939	55.857.508
Deudas a corto plazo	26.872.868	-	26.872.868	27.641.568	-	27.641.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	22.867.864	22.867.864	-	28.215.939	28.215.939
Pasivos financieros a corto plazo	26.872.868	22.867.864	49.740.732	27.641.568	28.215.939	55.857.508
Total pasivos financieros	553.168.874	31.276.153	584.445.027	459.572.945	35.488.104	495.061.049

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 553.168.874 euros al 31 de diciembre de 2023 (459.572.945 euros al 31 de diciembre de 2022). El valor a coste amortizado de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Euros	31.12.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito	526.296.006	431.931.377
A largo plazo	526.296.006	431.931.377
Deudas con entidades de crédito	26.872.868	27.641.568
A corto plazo	26.872.868	27.641.568
Deudas con entidades de crédito	553.168.874	459.572.945

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.122.678)	-	-	(4.122.678)
Principal a largo plazo	530.106.508	312.176	-	530.418.684
Principal a corto plazo	24.998.662	512.295	(80.895)	25.430.063
Intereses a corto plazo	1.429.239	1.079	12.488	1.442.805
Deuda a 31.12.2023	552.411.731	825.550	(68.407)	553.168.874
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	10.358.566	57.062	147.157	10.562.785
Gastos financieros a 31.12.2023	10.358.566	57.062	147.157	10.562.785
Euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.964.981)	-	-	(4.964.981)
Principal a largo plazo	436.079.032	817.326	-	436.896.358
Principal a corto plazo	23.438.582	493.452	3.300.451	27.232.484
Intereses a corto plazo	408.232	852	-	409.084
Deuda a 31.12.2022	454.960.865	1.311.630	3.300.451	459.572.945
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	6.742.831	34.766	3.666	6.781.263
Gastos financieros a 31.12.2022	6.742.831	34.766	3.666	6.781.263

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo correspondiente al año 2023, se han firmado los siguientes contratos de préstamo hipotecarios con:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

- Bankinter, hipotecario por un importe total de principal de 6.000.000 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,75% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Rivas Vaciamadrid (Madrid).
- BBVA, dos préstamos hipotecarios por importe total de 24.000.000 euros con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,48% y vencimiento en el año 2028. Estos préstamos tienen como garantía dos promociones situadas en Madrid.
- Santander, hipotecario por un importe total de principal de 13.500.000 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada Móstoles (Madrid).
- Targobank, novación de préstamo hipotecario por un importe total de principal de 5.600.000 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,50% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Teià (Barcelona).

Durante el periodo correspondiente al año 2023, se han cancelado/amortizado los préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final de dos préstamos hipotecarios constituido sobre sendas promociones inmobiliarias situadas en Madrid.
- Targobank, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Teià (Barcelona).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022 debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2023 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 209.060.744 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2025 a 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 18 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona, Madrid, Valencia y Palma de Mallorca.
- Abanca, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 3.191.403 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500.000 euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo promotor por un importe de principal dispuesto de 30.405.788 con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y con vencimiento en el año 2027. Este préstamo ha sido concedido para una promoción de viviendas en desarrollo situada en Madrid.

- ING, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 17.338.001 euros, con unos tipos de interés para la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% y para la parte fija del 2,14% y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 3 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Madrid y Valencia.

Hipotecarios por un importe total de principal dispuesto de 86.000.000 euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el momento de cada disposición y vencimientos 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 5 promociones inmobiliarias situadas en Madrid.

- Unicaja un préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente de 29.172.900 euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Pilar Lorengar de Málaga por un importe total de principal pendiente de 20.714.234 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

vigencia, con vencimiento en el año 2037. Este préstamo hipotecario tiene como garantía una promoción de viviendas situada Málaga.

- TargoBank (Abanca), dos préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 19.122.100 euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% otro, ambos con vencimiento en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía sendas promociones inmobiliarias situadas Madrid.
- Santander, un préstamo promotor por un importe total de principal dispuesto de 65.000.000 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y con vencimiento en el año 2026. Este préstamo ha sido concedido para una promoción de viviendas en desarrollo situada en Madrid.

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

Préstamo con Unicaja por un importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 de 824.471 euros, vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del Euribor 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.

Líneas de crédito

En el ejercicio 2023 se firma una línea de crédito con BBVA, con un límite de 4.000.000 euros, a un tipo de interés variable, del Euribor 3 meses + 0,85%.

Línea de crédito con Bankinter, con un límite en 7.000.000 euros, a un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,90%.

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Vencimientos en 1 año	26.872.867	27.641.568
Vencimientos en 1-2 años	113.014.252	25.818.526
Vencimientos en 2-3 años	99.014.771	112.866.606
Vencimientos en 3-4 años	116.230.681	78.260.662
Vencimientos en 4-5 años	184.049.446	102.890.750
Vencimientos en > 5 años	18.109.534	117.059.815
Total deuda con entidades de crédito	557.291.551	464.537.926

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional de la permuta financiera asciende a 5.000.000 euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2023 es de 123.275 euros (251.886 euros a 31 de diciembre de 2022).

13.2 Otros pasivos financieros a coste amortizado

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Fianzas recibidas por arrendamientos	5.618.289	4.482.165
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	2.790.000	2.790.000
Otros pasivos financieros no corrientes	8.408.289	7.272.165
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.867.864	28.215.939
Otros pasivos financieros corrientes	22.867.864	28.215.939
Otros pasivos financieros	31.276.153	35.488.104

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

Fianzas recibidas

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

Proveedores de inmovilizado a largo plazo

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Proveedores	21.612.341	27.244.111
Acreeedores varios	236.043	97.034
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.019.480	874.794
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.867.864	28.215.939

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo proveedores incluía, entre otros, los pagos aplazados de las compraventas de una promoción en Sant Adrià de Besòs y de una promoción y un terreno en Málaga, así como las últimas certificaciones de obra de las promociones en desarrollo.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Activos por impuesto corriente	429.041	101.053
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	-	22.829
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	-	981.233
Créditos con las Administraciones Públicas	429.041	1.105.115

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Euros	31.12.2023	31.12.2022
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	2.179.882	-
IRPF	668.420	605.413
Seguridad Social	83.377	61.604
Deudas con las Administraciones Públicas	2.931.678	667.017

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

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

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

Con efectos 01 de enero de 2023 las sociedades del Grupo Vivenio Residencial Socimi, S.A., como la matriz, Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., Vivenio Omicrom, S.L.U. y Vivenio Lamda, S.L.U. se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) a efectos de sus declaraciones y liquidaciones del IVA, lo que supone una tributación especial en las operaciones intragrupo de las Sociedades integrantes del mismo.

14.1 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

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

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		2023
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	74.333.044						74.333.044
Impuesto sobre Sociedades	10.255.927	-	-	-	-	-	10.255.927
Diferencias permanentes	-	(92.361.929)	-	-	-	(36.383)	(92.398.311)
Diferencias temporarias	100.910.851	(2.216.911)	-	-	-	-	98.693.940
- con origen en el ejercicio	34.495.550	(689.086)	-	-	-	-	33.806.464
- con origen en ejercicios anteriores	66.415.302	(1.527.825)	-	-	-	-	64.887.476
Comp. de bases imponibles negativas de ej. anteriores							(330.422)
Base imponible (resultado fiscal)							90.554.177
Base imponible Régimen Socimi							43.777.940
Base imponible bonificada régimen EDAV							1.450.450
Base imponible no bonificada a Régimen General							45.325.787

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2022
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(28.746.112)				(28.746.112)
Impuesto sobre Sociedades	-	(3.012.579)	-	-	(3.012.579)
Diferencias permanentes	34.153.656	(8.425)	-	(39.088)	34.106.144
Diferencias temporarias	-	(31.322.132)	-	-	(31.322.132)
- con origen en el ejercicio	-	(30.760.919)	-	-	(30.760.919)
- con origen en ejercicios anteriores	-	(561.213)	-	-	(561.213)
Comp. de bases imponibles negativas de ej. anteriores					(20.476)
Base imponible (resultado fiscal)					(28.995.155)
Base imponible Régimen Socimi					(14.850.945)
Base imponible bonificada régimen EDAV					1.416.958
Base imponible no bonificada a Régimen General					(15.561.169)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital y de las operaciones con autocartera. (Nota 12.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

Las diferencias temporales incluyen principalmente la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2023 y 2022 no ha generado resultado al que sea aplicable el régimen especial y ni sobre el que tenga que tributar al régimen general.

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

14.2 Activos y Pasivos por impuesto diferido

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

Euros	Variaciones reflejadas en			Saldo final 31.12.2023
	Saldo inicial 31.12.2022	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Deducciones pendientes	-	1.100.939	-	1.100.939
Gastos financieros deducibles pendientes	22.669	116.917	-	139.585
Bases imponibles negativas	166	2.436.372	-	2.436.538
Activos por impuesto diferido	22.835	3.654.227	-	3.677.062
Valoración de inversiones inmobiliarias	20.435.238	13.515.131	-	33.950.369
Pasivos por impuesto diferido	20.435.238	13.515.131	-	33.950.369

Euros	Variaciones reflejadas en			Saldo final 31.12.2022
	Saldo inicial 31.12.2021	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Gastos financieros deducibles pendientes	-	22.669	-	22.669
Bases imponibles negativas	-	166	-	166
Activos por impuesto diferido	-	22.835	-	22.835
Valoración de inversiones inmobiliarias	24.666.560	(4.231.322)	-	20.435.238
Pasivos por impuesto diferido	24.666.560	(4.231.322)	-	20.435.238

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE LA SOCIEDAD DOMINANTE LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2021

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

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

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado*

39 45

x

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

al tipo general de gravamen.

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2023	(362.385)	-	-	-
Ejercicio 2022	(4.404.920)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.245.726)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.191.796)	-	-	15.118
Ejercicio 2019	(11.885.071)	-	-	124.939
Ejercicio 2018	(139.065)	-	-	(1.735)
Ejercicio 2017	(1.439.201)	-	-	-
Total	(25.305.779)	-	-	138.322

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2023	-	-	-	-
Ejercicio 2022	-	-	-	-
Ejercicio 2021	3.098.034	-	-	-
Ejercicio 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2017	-	-	-	-

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 07 de junio de 2021 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al resultado del ejercicio del año 2020.

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

Datos del Grupo Consolidado.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**(Expresado en euros)****Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1*	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
6	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
7	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
9	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
10	30/05/2018	CL Cambriels 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
11	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
12	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Roc Codó 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
20	04/10/2018	CL Jose Antonio Aguirre 2	Getafe, Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
21	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
24	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
30	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
31	26/03/2020	CL Picara Molinera 71-81	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
32	29/09/2020	CL Picara Molinera 3	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
33	28/04/2021	CL Picara Molinera 85	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
34	10/09/2021	CL Antonio Machado	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
35	04/11/2021	CL Santo de la Isidra 10	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
36	22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
37	24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
38	15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
39	31/08/2022	CL Embalse de San Juan 1-17	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
40	20/09/2022	AV de la Onu 1	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
41	10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
42	21/12/2023	CL Río Gargaligas 15-21	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.3)	42.671.121	35.028.476
Categorías de actividades	42.671.121	35.028.476
<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
España		
Madrid	30.111.924	24.219.032
Barcelona	9.237.425	8.228.877
Valencia	1.077.557	1.037.865
Palma de Mallorca	833.995	815.240
Málaga	1.410.221	727.462
 Mercados geográficos	42.671.121	35.028.476

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	2.966.814	2.388.611
Otros ingresos de explotación	323.672	216.241
Otros ingresos de explotación	3.290.487	2.604.851

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	4.417.670	3.470.977
Indemnizaciones	3.605	2.369
Cargas sociales		
Seguridad social	829.168	498.628
Otros gastos sociales	56.719	15.866
Gastos de personal	5.307.161	3.987.840

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo.

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Arrendamientos (Nota 7.2)	162.097	120.129
Reparaciones y conservación	4.439.655	4.089.205
Servicios profesionales independientes	1.341.479	7.040.497
Primas de seguros	1.254.484	1.059.143
Servicios bancarios	37.915	33.858
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	210.174	224.941
Suministros	1.316.297	1.538.193
Otros servicios	2.345.935	1.880.400
Servicios exteriores	11.108.037	15.986.367

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

La partida de "Servicios profesionales independientes" del ejercicio 2022 recogía el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato *Investment Management Agreement* firmado por las partes, el cual fue revisado en 2022 con la firma de un nuevo contrato con nuevas condiciones y con una vigencia de 3 años (nota 12.4).

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de *Investment Management Agreement* firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.408.226 euros en base (nota 12.4).

En 2023 y 2022 no se han devengado ningún importe por este concepto bajo el marco del nuevo contrato.

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Inmovilizado intangible (nota 6)	303.679	111.247
Inmovilizado material (nota 7)	108.607	63.761
Amortización del inmovilizado	412.285	175.008

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias	(159.974)	(10.964)
Resultado por enajenación/baja inmovilizado	(159.974)	(10.964)

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	6.814	3.990.758
Ingresos financieros	6.814	3.990.758

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**16.7 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Intereses por deudas con terceros (nota 13.1)	10.562.785	6.781.263
Otros gastos financieros	120.245	213.503
Gastos financieros	10.683.030	6.994.766

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (notas 8.2 y 10)	69.407.525	(42.831.634)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	69.407.525	(42.831.634)

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. El ejercicio 2023 recoge una revalorización de 69.407.525 euros y el 2022 una depreciación de 42.831.634 euros (Nota 8.2), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, valoraciones que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2023 y 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existía ningún saldo con partes vinculadas en el balance.

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

31.12.2023	Otras partes vinculadas	Total
TOTAL GASTOS	-	-
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	460.693	460.693
Renta Corporación Real Estate, S.A.	460.693	460.693
TOTAL OTRAS OPERACIONES	460.693	460.693

44/50



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

31.12.2022	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	20.022	20.022
Renta Corporación Real Estate, S.A.	20.022	20.022
Prestación de servicios	4.101.011	4.101.011
Renta Corporación Real Estate, S.A.	4.101.011	4.101.011
TOTAL GASTOS	4.121.033	4.121.033
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	1.403.410	1.403.410
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.403.410	1.403.410
TOTAL OTRAS OPERACIONES	1.403.410	1.403.410

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

- "Origination Fee", que oscila entre un 0,50% y el 1,5% sobre el precio de adquisición o venta de las promociones inmobiliarias. Estos importes se liquidarán, en efectivo.
- "Incentive Fee", calculado en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por el Grupo. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos desde la entrada en vigor del contrato, de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager, podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5% anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de "Incentive Fee" serán liquidados en acciones de la Sociedad dominante durante los siguientes seis meses a su devengo, que será el cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

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

17.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	781.390	612.196	1.393.586
Total 31.12.2023	781.390	612.196	1.393.586
Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	745.000	745.000	1.490.000
Total 31.12.2022	745.000	745.000	1.490.000

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	8.137.571	6.478.178
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.458.364	1.777.587
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	402.683	495.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 11)	7.248.300	4.525.144
Total	17.246.918	13.276.123

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

Actividades de explotación

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

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

<i>Euros</i>	Operaciones continuadas	
	31.12.2023	31.12.2022
No vencidos	155.591	16.448
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	363.215	194.958
Entre 30 y 60 días	149.040	112.076
Entre 60 y 90 días	3.826	5.089
Entre 90 días y 120 días	224.747	221.146
Más de 120 días	132.905	122.755
Total	1.029.323	672.472

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**(Expresado en euros)****Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.**

o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 61% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (73% a 31 de diciembre de 2022).

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

<i>Euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Financiación de terceros a tipo de interés variable	214.938.028	126.045.402
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	340.910.719	338.083.439

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

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 30.503 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

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

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

19 OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

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

AT 53

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2023			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2023	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2023
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	7	5	12	12	-
Técnicos/Administrativos	23	38	61	55	-
Operarios	8	-	8	5	1
Ejercicio 2023	40	43	83	74	1

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2022			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2022	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2022
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	6	4	10	9	-
Técnicos/Administrativos	18	28	46	33	-
Operarios	1	-	1	1	1
Ejercicio 2022	27	32	59	45	1

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y 2022, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Servicios de auditoría	52.825	43.775
Otros servicios	22.964	22.425
Total honorarios	75.789	66.200

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	60	34
Ratio de operaciones pagadas	63	34
Ratio de las operaciones pendientes de pago	42	29

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	81.735.533	100.531.384
Total pagos pendientes	12.611.832	17.017.830
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	44.532.334	89.251.283
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	54%	89%

	Número de facturas	
	2023	2022
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	22.101	22.827
Porcentaje sobre el total de facturas	93%	91%

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

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad Matriz ha procedido a la adquisición de 3 promociones inmobiliarias de viviendas en Arganda (Madrid) por un precio total conjunto de 50 millones de euros, incorporando a la cartera 398 viviendas.

Así mismo, ha entrado en explotación, tras finalizar su construcción, la promoción de viviendas situada en el antiguo Mahou-Calderón, compuesta de 428 viviendas y 2 locales.



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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivienio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2023.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2023 era de 1,35 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2023 había 704.707.867 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

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

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

Internalización de servicios

Durante el 2023 se ha continuado y desarrollado el proceso de internalización de servicios de gestión y comercialización del patrimonio del Grupo iniciado en el ejercicio 2023.

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio 2023

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

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación consolidado, bajo normativa IFRS, de 25.858 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 42.671 miles de euros y por refacturación de gastos a 2.967 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 23% con respecto al ejercicio anterior, de los cuales el 10,20% correspondería a la incorporación a la cartera de nuevas promociones.

Durante el ejercicio 2023 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 80%. Se han puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera tras su construcción como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2023 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial era de 10,83 €/m²/mes.

Evolución cartera de activos

156

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Al cierre del ejercicio el Grupo cuenta con una cartera de activos compuesta por 41 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 4.656 viviendas y 64 locales/oficinas, y 5 nuevos desarrollos, tres de ellos mediante contratos llave en mano y dos desarrollados directamente por el Grupo.

Durante el ejercicio 2023, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se adquiere una promoción de inmuebles en explotación situada Vallecas (Madrid), sumando a la cartera 79 nuevas viviendas.
- Se inicia la explotación, al finalizar la obra de construcción, de una promoción de viviendas situada en Málaga, incrementando la cartera en 349 nuevas viviendas y 4 locales.
- Venta de dos promociones de inmuebles (Jarales y Santa Zoa) situadas en Campo Real (Madrid), compuestas por un total de 27 viviendas y 1 local.

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

En cuanto a la evolución de los desarrollos propios, se ha continuado con la ejecución de las obras de construcción y desarrollo de las promociones de viviendas situadas en los terrenos de antiguo Calderón y en Méndez Álvaro (Madrid), mientras que se ha finalizado y puesta en explotación una promoción en Málaga, tal y como se ha mencionado anteriormente.

3. Evolución previsible del Grupo

La evolución esperada del Grupo para en 2024 es continuar con sus tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera, sin olvidar la construcción de las nuevas promociones sobre los terrenos adquiridos, así como la finalización y la entrada en explotación de las promociones en curso según su calendario de desarrollo.

Se contempla a su vez el desarrollo de nuevas formas de explotación de la cartera de viviendas, dentro de lo permitido por la normativa para los regímenes fiscales a los que se encuentran acogidas las Sociedades del Grupo (Socimi, EDAV,...), como puede ser el alquiler turístico o la media estancia.

4. Política de dividendos

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

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

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

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos.

5. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 14.623.178 acciones en autocartera a un precio de 1,115 euros/acción.

Existen 259.957 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la

2/57

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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado, de conformidad con la normativa aplicable.

6. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Euros	Operaciones continuadas	
	31.12.2023	31.12.2022
No vencidos	155.591	16.448
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	363.215	194.958
Entre 30 y 60 días	149.040	112.076
Entre 60 y 90 días	3.826	5.089
Entre 90 días y 120 días	224.747	221.146
Más de 120 días	132.905	122.755
Total	1.029.323	672.472

Riesgo de liquidez

El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza el presupuesto anual y una previsión periódica de tesorería.

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

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable

58

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 73% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (82% a 31 de diciembre de 2022).

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

<u>Euros</u>	31.12.2023	31.12.2022
Financiación de terceros a tipo de interés variable	214.938.028	126.045.402
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	340.910.719	338.083.439

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

7. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2023.

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad Matriz ha procedido a la adquisición de 3 promociones inmobiliarias de viviendas en Arganda (Madrid) por un precio total conjunto de 50 millones de euros, incorporando a la cartera 398 viviendas.

Así mismo, ha entrado en explotación, tras finalizar su construcción, la promoción de viviendas situada en el antiguo Mahou-Calderón, compuesta de 428 viviendas y 2 locales.

4/59


VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2023, el día 27 de marzo de 2024. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 59, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando los miembros del Consejo de Administración en la citada fecha.

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fenando Lacadena Azpeitia
Consejero



DocuSigned by:
David Vila Baltá
6D8A538C4D1D494...

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Consejero
Rpte. D. David Vila Baltá

DocuSigned by:
Daniel Loureda López
47AD0C8EF208432...

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

D. Daniel Loureda López
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero