

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2021, un importe de 695.021 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las Notas 2.4 y 4.3 de la memoria 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.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/06701
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)



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

6 de abril de 2022

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2021**

x

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		966.511.730	681.543.766
Inmovilizado intangible	5	618.744	352.283
Patentes, licencias, marcas y similares		6.001	18.109
Aplicaciones informáticas		612.743	344.174
Inmovilizado material	6	306.264	168.709
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		306.264	168.709
Inversiones inmobiliarias	7	695.021.226	673.620.991
Construcciones		695.021.226	673.620.991
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	268.171.589	5.171.589
Instrumentos de patrimonio		268.171.589	5.171.589
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.393.907	2.230.194
Otros activos financieros		2.393.907	2.230.194
ACTIVO CORRIENTE		143.105.008	323.237.511
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		449.699	1.379.088
Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	9	385.189	615.675
Deudores varios	9	64.510	100.849
Activos por impuesto corriente	14	-	662.564
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	120.160.504	320.377.811
Otros activos financieros		120.160.504	320.377.811
Inversiones financieras a corto plazo	9	325.984	162.625
Otros activos financieros		325.984	162.625
Periodificaciones a corto plazo		76.406	51.621
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	22.092.415	1.266.366
Tesorería		22.092.415	1.266.366
TOTAL ACTIVO		1.109.616.738	1.004.781.277

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2021	2020
PATRIMONIO NETO		777.893.103	685.700.968
FONDOS PROPIOS		777.991.423	685.896.063
Capital	11.1	698.421.380	619.863.368
Capital escriturado		698.421.380	619.863.368
Prima de emisión	11.2	99.864.772	77.452.856
Reservas	11.3	(7.273.293)	(1.815.316)
Legal y estatutaria		367.810	-
Otras reservas		(7.641.103)	(1.815.316)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(300.656)	(295.255)
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(13.489.243)	(13.701.495)
Resultado del ejercicio	3	(4.365.832)	3.678.095
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4 y 12	5.134.295	713.810
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	(98.320)	(195.095)
Operaciones de cobertura		(98.320)	(195.095)
PASIVO NO CORRIENTE		317.472.511	313.531.910
Deudas a largo plazo	13	317.472.511	313.531.910
Deudas con entidades de crédito		314.109.774	309.899.206
Derivados	11.5	98.320	195.095
Otros pasivos financieros		3.264.417	3.437.609
PASIVO CORRIENTE		14.251.124	5.548.399
Provisiones a corto plazo		863.771	49.424
Deudas a corto plazo	13	9.351.120	1.950.683
Deudas con entidades de crédito		9.351.120	1.950.683
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.036.233	3.548.292
Proveedores	13	2.378.807	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	903.289	738.646
Acreedores varios	13	140.095	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	522.993	448.213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	91.049	70.826
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.109.616.738	1.004.781.277

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	24.934.042	23.582.328
Prestaciones de servicios		24.934.042	23.582.328
Otros ingresos de explotación		1.821.724	2.273.817
Total ingresos por refacturación de gastos	16.1	1.484.873	1.924.541
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		336.851	349.276
Gastos de personal	16.2	(4.282.292)	(1.532.716)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.050.430)	(1.422.532)
Cargas sociales		(231.862)	(110.184)
Otros gastos de explotación		(17.231.722)	(12.629.931)
Servicios exteriores	16.3	(14.675.420)	(10.254.520)
Tributos		(2.151.465)	(2.030.678)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(404.837)	(344.733)
Amortización del inmovilizado	16.4	(4.952.961)	(4.424.756)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.629)	847.704
Deterioros y pérdidas	6 y 16.5	(2.120)	789.148
Resultados por enajenaciones y otras	16.6	(1.509)	58.556
Otros resultados		157.959	66.286
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		443.121	8.182.732
Ingresos financieros	16.7	1.228.727	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas		1.228.727	-
Gastos financieros	16.8	(6.037.680)	(5.160.250)
Por deudas con terceros		(6.037.680)	(5.160.250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	655.613
Deterioros y pérdidas		-	655.613
RESULTADO FINANCIERO		(4.808.953)	(4.504.637)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.365.832)	3.678.095
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.365.832)	3.678.095
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(4.365.832)	3.678.095

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(4.365.832)	3.678.095
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	96.775	(23.559)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		96.775	(23.559)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(4.269.057)	3.654.536

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	564.619.264	63.898.852	(1.687.726)	(290.300)	(11.652.407)	(2.049.088)	8.691.805	(171.536)	621.358.864
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.678.095	-	(23.559)	3.654.536
Operaciones con socios y propietarios	55.244.104	13.554.004	(127.590)	(4.955)	-	-	(8.691.805)	-	59.973.758
Aumentos de capital	48.085.044	12.021.261	(127.571)	-	-	-	(8.691.805)	-	59.978.734
Otros movimientos	7.159.060	1.532.743	-	-	-	-	-	-	(2)
Acciones propias	-	-	(19)	(4.955)	-	-	-	-	(4.974)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(2.049.088)	2.049.088	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	713.810	-	713.810
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	619.863.368	77.452.856	(1.815.316)	(295.255)	(13.701.495)	3.678.095	713.810	(195.095)	685.700.968
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(4.365.832)	-	96.775	(4.269.057)
Operaciones con socios y propietarios	78.558.012	22.411.916	(5.825.787)	(5.401)	-	(3.098.033)	(713.810)	-	91.326.897
Aumentos de capital	77.989.979	22.266.139	(5.825.767)	-	-	-	(713.810)	-	94.430.351
Otros movimientos	568.033	145.777	-	-	-	-	-	-	(5.421)
Acciones propias	-	-	(20)	(5.401)	-	(3.098.033)	-	-	(3.098.033)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	367.810	-	212.252	(580.062)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	5.134.295	-	5.134.295
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.103

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.365.832)	3.678.095
Ajustes del resultado		10.267.155	8.402.863
Amortización del inmovilizado	16.4	4.952.961	4.424.756
Correcciones valorativas por deterioro		404.837	344.733
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	3.629	(847.704)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	(655.613)
Gastos financieros	16.8	6.037.680	5.160.250
Ingresos financieros	16.7	(1.228.727)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	96.775	(23.559)
Cambios en el capital corriente		1.700.825	121.102.521
Deudores y otras cuentas a cobrar		524.552	(839.772)
Otros activos corrientes		(327.072)	122.386.915
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.503.345	(444.623)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.721.693)	(4.273.645)
Cobros de intereses	16.7	1.228.727	-
Pagos de intereses		(4.950.420)	(4.273.645)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		3.880.455	128.909.834
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(289.759.333)	(9.350.440)
Inmovilizado intangible	5	(371.086)	(209.652)
Inmovilizado material	6	(177.933)	(73.398)
Inversiones inmobiliarias	7	(26.210.314)	(8.647.647)
Otros activos financieros		(263.000.000)	(419.741)
Cobros por desinversiones		2.442	114.606
Inversiones inmobiliarias	7	2.442	114.606
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(289.756.891)	(9.235.834)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		95.144.141	59.978.715
Emisión de instrumentos de patrimonio		95.144.141	59.978.715
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		211.558.344	(239.150.482)
Deudas con entidades de crédito		11.514.230	81.254.667
Deudas con empresas del grupo y asociadas		200.217.306	(320.377.811)
Otras deudas		(173.192)	(27.338)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		306.702.486	(179.171.767)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		20.826.049	(59.497.767)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	1.266.366	60.764.133
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	22.092.415	1.266.366
		20.826.049	(59.497.767)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2021, 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 15% o 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad.

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

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2021, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

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

- Instrumentos financieros

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

- Reconocimiento de ingresos

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

2.3 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

La Sociedad 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.

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

- c) **Activos permitidos.** Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) **Origen de ingresos.** En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) **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 (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) **Admisión a negociación.** Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) **Régimen fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

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

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.365.832)
	(4.365.832)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.365.832)
	(4.365.832)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2021, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña "Red Book".

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.7 Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

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

4.8 Valor razonable

La Sociedad valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

4.9 Coberturas contables

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

4.10 Acciones propias

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.12 Impuestos sobre beneficios

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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 2021 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

4.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Propiedad Industrial	50.119	-	-	-	50.119
Aplicaciones Informáticas	339.572	371.086	-	-	710.658
	389.691	371.086	-	-	760.777
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(32.010)	(12.107)	-	-	(44.118)
Aplicaciones Informáticas	(5.398)	(92.516)	-	-	(97.915)
	(37.408)	(104.623)	-	-	(142.033)
Valor neto contable	352.283				618.744

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Propiedad Industrial	48.298	1.821	-	-	50.119
Aplicaciones Informáticas	131.741	207.831	-	-	339.572
	180.039	209.652	-	-	389.691
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(20.318)	(11.692)	-	-	(32.010)
Aplicaciones Informáticas	-	(5.398)	-	-	(5.398)
	(20.318)	(17.090)	-	-	(37.408)
Valor neto contable	159.721				352.283

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos (Salesforce) por importe total de 371.086 euros al 31 de diciembre de 2021 (207.831 euros al 31 de diciembre de 2020).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Mobiliario	156.687	147.947	-	-	304.634
Equipos proceso información	50.140	29.986	(2.442)	-	77.684
	206.827	177.933	(2.442)	-	382.318
Amortización acumulada					
Mobiliario	(28.424)	(30.570)	-	-	(58.994)
Equipos proceso información	(9.694)	(7.688)	322	-	(17.060)
	(38.118)	(38.260)	322	-	(76.054)
Valor neto contable	168.709				306.264

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Mobiliario	89.941	66.746	-	-	156.687
Equipos proceso información	43.488	6.652	-	-	50.140
	133.429	73.398	-	-	206.827
Amortización acumulada					
Mobiliario	(16.664)	(11.760)	-	-	(28.424)
Equipos proceso información	(4.954)	(4.740)	-	-	(9.694)
	(21.618)	(16.500)	-	-	(38.118)
Valor neto contable	111.811				168.709

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del ejercicio 2021, se deben principalmente al montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de nuevo mobiliario y equipamiento informático para la oficina de la Sociedad.

Las altas del ejercicio 2020 se debieron principalmente al montaje de los pisos piloto en las diversas promociones propiedad de la Sociedad.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid con un vencimiento inicial hasta el 31 de mayo de 2018. Este contrato se renueva tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 37.097 euros en el ejercicio 2021 (35.088 en el ejercicio 2020) (Nota 16.3).

6.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Construcciones	683.080.928	26.210.314	-	-	709.291.242
	683.080.928	26.210.314	-	-	709.291.242
Amortización acumulada					
Construcciones	(9.459.937)	(4.810.079)	-	-	(14.270.016)
	(9.459.937)	(4.810.079)	-	-	(14.270.016)
Valor neto contable	673.620.991				695.021.226

A

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Construcciones	674.547.887	8.647.647	(114.606)	-	683.080.928
	674.547.887	8.647.647	(114.606)	-	683.080.928
Amortización acumulada					
Construcciones	(5.071.204)	(4.391.166)	2.433	-	(9.459.937)
	(5.071.204)	(4.391.166)	2.433	-	(9.459.937)
Deterioro					
Construcciones	(789.148)	-	789.148	-	-
	(789.148)	-	789.148	-	-
Valor neto contable	668.687.535				673.620.991

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de construcciones del ejercicio 2021 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación de la Sociedad, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid). Adicionalmente, la Sociedad ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

Las altas de construcciones del ejercicio 2020 se correspondían principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación de la Sociedad, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Valencia (Barcelona), Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), Montesa (Madrid) y Avenida San Luis (Madrid).

Las bajas de construcciones del ejercicio 2020 se correspondían principalmente con la venta de una vivienda ubicada en Jovellanos (Madrid) al ejercerse el ejercicio de opción de compra contemplado en el contrato de alquiler. Supuso a la Sociedad unos beneficios de 58.556 euros (Nota 16.6).

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2021 a 24.934.042 euros y 1.484.873 euros, respectivamente (23.582.328 euros y 1.924.541 euros, respectivamente, en el ejercicio 2020) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 11.281.484 euros (11.285.471 euros en el ejercicio 2020).

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

(Euros)	2021	2020
Hasta un año	24.704.328	22.640.126
De un año a cinco años	81.922.037	64.941.337
Más de cinco años	21.912.780	25.150.475
	128.539.145	112.731.938

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021****(Expresado en euros)**

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 de 682.320.364 euros (656.108.800 euros al 31 de diciembre de 2020), hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 325.076.809 euros a dicha fecha (313.696.650 euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había registrado una reversión del deterioro de 789.148 euros que tenía dotada en las promociones Roc Codo 14 (Sant Cugat del Valles), Moncada 96 (Valencia), Cr. Balmes 164-166 (Barcelona) y Democracia 10 (Torrejón de Ardoz).

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 819.695.000 euros (772.120.000 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2021
	Residencial	Locales y Oficinas	
Total	238.544	8.333	95%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2020
	Residencial	Locales y Oficinas	
Total	231.405	8.332	94%



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	5.171.589	263.000.000	-	-	268.171.589
	5.171.589				268.171.589
Ejercicio 2020					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	4.751.845	419.744	-	-	5.171.589
Correcciones valorativas por deterioro	(655.613)	-	655.613	-	-
	4.096.232				5.171.589

8.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2021, se han producido aportaciones de Socios a las filiales Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U. y Vivenio Gamma, S.L.U.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad realizó aportaciones para la compensación de pérdidas a sus filiales Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U.

En el ejercicio 2020 se revirtió la corrección valorativa por deterioro dotada en el ejercicio 2019 de la inversión de NESCAM 2006, S.L.U. por 655.613 euros al no concurrir circunstancias de deterioro.

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

8.2 Descripción de las inversiones

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

(Euros)	Valor neto contable	Participación directa (%)	Capital	Reservas	Aportaciones de Socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2021								
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	100%	4.094	604.731	-	102.013	710.837	178.531
VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U.	125.013.912	100%	3.500	(10.837)	125.010.000	(147)	125.002.517	(438)
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.024.577	100%	3.500	(22.026)	5.020.500	(2.764)	4.999.210	(2.764)
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.378.998	100%	3.500	(271.881)	63.375.000	(572)	63.106.047	233.551
VIVENIO DELTA, S.L.U.	20.006.998	100%	3.500	(4.367)	20.003.000	(72.091)	19.930.042	(65.178)
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	39.006.998	100%	3.500	(4.876)	39.003.000	(190)	39.001.433	(190)
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.006.997	100%	3.500	(4.425)	11.003.000	(186)	11.001.888	(186)
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.462)	3.000	(1.132)	907	(1.132)
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.102)	-	(83)	2.315	(83)
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.233)	-	(83)	2.183	(83)
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.242)	-	(1.083)	1.175	(1.083)
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(970)	-	(1.083)	1.446	(1.083)
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.113)	-	(83)	2.303	(83)
	268.171.589		46.094	276.197	263.417.500	22.516	263.762.303	339.779

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

(Euros)	Valor neto contable	Participación directa (%)	Capital	Reservas	Aportaciones de Socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2020								
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	100%	4.094	1.545.124	-	288.266	1.837.484	378.691
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	13.912	100%	3.500	(13.458)	10.000	2.621	2.663	2.912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	24.577	100%	3.500	(4.677)	20.500	(17.349)	1.974	(15.859)
VIVENIO BETA, S.L.U.	378.998	100%	3.500	(4.426)	375.000	(267.455)	106.619	(358.082)
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.363)	3.000	(4)	2.133	(4)
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.478)	3.000	(399)	1.624	(399)
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.425)	3.000	-	2.075	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.462)	3.000	-	2.038	-
VIVENIO OMICRON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(667)	-	(435)	2.398	(435)
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(799)	-	(435)	2.267	(435)
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(807)	-	(435)	2.258	(435)
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(807)	-	(363)	2.530	(363)
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(679)	-	(435)	2.387	(435)
	5.171.589	100%	46.094	1.501.276	417.500	3.577	1.968.450	5.156

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
Total activos financieros	123.330.094	123.330.094	323.487.154	323.487.154

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	2.055.380	2.055.380	1.927.553	1.927.553
Depósitos constituidos a largo plazo	338.527	338.527	302.641	302.641
	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	385.189	385.189	615.675	615.675
Deudores varios	64.510	64.510	100.849	100.849
Otros activos financieros	120.486.488	120.486.488	320.540.436	320.540.436
	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
Total activos financieros	123.330.094	123.330.094	323.487.154	323.487.154

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	2.055.380	1.927.553
Depósitos constituidos a largo plazo	338.527	302.641
	2.393.907	2.230.194
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	449.699	716.524
Otros activos financieros	325.984	162.625
Créditos a empresas del grupo (Nota 17.1)	120.160.504	320.377.811
	120.936.187	321.256.960
	123.330.094	323.487.154

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2021 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 2.055.380 euros (1.927.553 euros al 31 de diciembre de 2020).

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	385.189	615.675
Deudores varios	64.510	100.849
	449.699	716.524

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 325.984 euros (162.625 euros al 31 de diciembre de 2020).

Créditos a empresas del grupo

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los saldos de cuentas corrientes con empresas del grupo que la Sociedad mantiene con sus filiales ha realizado para que las filiales por los traspasos de fondos para que éstas puedan atender los compromisos asumidos.

Correcciones valorativas

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Saldo inicial	891.009	552.564
Dotaciones netas	380.085	338.445
Saldo final	1.271.094	891.009

A su vez durante el ejercicio 2021 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 19.768 euros (6.288 euros durante el ejercicio 2020).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2021	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	22.092.415	1.266.366
	22.092.415	1.266.366

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El Capital Social aportado durante el año de constitución (año 2017) 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 2021 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
6 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	5.046.482	1	157.620	432.561.871
26 de junio de 2019	4.938.761	1	790.203	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
7 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	3.925.500	1	978.626	616.629.808
25 de junio de 2020	3.233.560	1	554.117	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
	698.421.380		99.864.772	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, el capital estaba compuesto por 698.421.380 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 99.864.772 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

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

	2021	2020
Pylades Investments Holding B.V.	49,22%	96,53%
Aware Super PTY LTD	49,22%	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,37%	2,90%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,19%	0,57%
	100%	100%

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se comprometió a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 260.870 acciones, equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha adquirido 4.000 acciones propias por importe total de 5.401 euros. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 4.347 acciones propias por importe total de 4.955 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre de 2021 asciende a 260.707 acciones valoradas por un importe total de 300.656 euros (295.255 euros a 31 de diciembre de 2020).

11.2 Prima de emisión

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

(Euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2020	77.452.856
Ampliación de capital del 22 de junio de 2021	145.777
Ampliación de capital del 30 de noviembre de 2021	22.266.139
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99.864.772

(Euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2019	63.898.852
Ampliación de capital del 7 de mayo de 2020	12.021.261
Ampliación de capital del 25 de junio de 2020	978.626
Ampliación de capital del 25 de junio de 2020	554.117
Saldo al 31 de diciembre de 2020	77.452.856

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)	Saldo final
Ejercicio 2021				
Reservas voluntarias	(1.815.316)	-	(5.825.787)	(7.641.103)
Reservas legales	-	367.810	-	367.810
Resultados de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	(13.489.243)
	(15.516.811)			(20.762.536)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)	Saldo final
Ejercicio 2020				
Reservas voluntarias	(1.687.726)	-	(127.590)	(1.815.316)
Resultados de ejercicios anteriores	(11.652.407)	(2.049.088)	-	(13.701.495)
	(13.340.133)	(2.049.088)	(127.590)	(15.516.811)

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Investment Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 365.553 euros (713.810 euros a 31 de diciembre de 2020) que se cancelarán con la entrega de 282.730 acciones (568.033 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 82.823 euros (145.777 euros a 31 de diciembre de 2020). Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", el cual se paga a Renta Corporación Real Estate, S.A. calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 4% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 3.751.864 euros que se cancelarán con la entrega de 2.692.210 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 1.059.654 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022. Al cierre del ejercicio 2020 no se devengó "Incentive Fee".

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Saldo final
Ejercicio 2021			
Cobertura de flujos de efectivo	(195.095)	96.775	(98.320)
	(195.095)	96.775	(98.320)
Ejercicio 2020			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(23.559)	(195.095)
	(171.536)	(23.559)	(195.095)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

Al 31 de diciembre de 2021 el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2021 asciende a 1.831.225 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020) es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 1.016.879 euros que se cancelarán con la entrega de 729.678 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 287.201 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	314.109.774	3.264.417	317.374.191
Derivados de cobertura	-	98.320	98.320
	314.109.774	3.362.737	317.472.511
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	323.460.894	7.307.921	330.768.815
(Euros)	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	309.899.206	3.437.609	313.336.815
Derivados de cobertura	-	195.095	195.095
	309.899.206	3.632.704	313.531.910
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	311.849.889	7.110.170	318.960.059

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	314.109.774	3.362.737	317.472.511
	314.109.774	3.362.737	317.472.511
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	9.351.120	-	9.351.120
Proveedores	-	2.378.807	2.378.807
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	903.289	903.289
Acreedores varios	-	140.095	140.095
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	522.993	522.993
	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	323.460.894	7.307.921	330.768.815
(Euros)	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	309.899.206	3.632.704	313.531.910
	309.899.206	3.632.704	313.531.910
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	1.950.683	-	1.950.683
Proveedores	-	2.112.610	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	738.646	738.646
Acreedores varios	-	177.997	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	448.213	448.213
	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	311.849.889	7.110.170	318.960.059

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	314.109.774	309.899.206
	314.109.774	309.899.206
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	9.351.120	1.950.683
	9.351.120	1.950.683
	323.460.894	311.849.889

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2021				
Gastos formalización de deudas	(3.428.346)	-	-	(3.428.346)
Largo Plazo	316.230.680	1.307.440	-	317.538.120
Corto Plazo	8.846.129	490.680	(34.846)	9.301.963
Intereses a corto plazo	48.478	679	-	49.157
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	5.074.084	33.817	28.428	5.136.329

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2020				
Gastos formalización de deudas	(3.977.002)	-	-	(3.977.002)
Largo Plazo	312.078.088	1.798.120	-	313.876.208
Corto Plazo	1.618.562	201.880	(12.500)	1.807.942
Intereses a corto plazo	141.986	755	-	142.741
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	4.382.602	2.078	-	4.384.680

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.800.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 3.000.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,60%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle Trole (Madrid).
- Novación del préstamo con Liberbank (fusionado durante 2021 con Unicaja) del año 2017. Nuevo contrato Unicaja, por un importe total de principal de 31.188.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 22.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida del Talgo (Madrid).
- Novación del préstamo con BBVA del año 2018. Nuevo contrato establecido, por un importe total de principal de 31.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2021, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle del Cerro de Valdecahonde (Madrid).

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- Banco Sabadell, por un importe total de principal de 45.818.600 euros, totalmente dispuestos a la fecha de cierre del ejercicio, con tipos de interés del 1,17% y 1,45% y vencimientos en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos para la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).
- ING, por un importe total de principal de 32.000.000 euros, de los cuales a fecha de cierre se había dispuesto 25.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en el 1,25% y

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

aplicable sobre el 80% del principal dispuesto y un interés variable, del EURIBOR 3 meses + 125 puntos básicos, sobre el 20% restante del principal dispuesto. El vencimiento de este préstamo es en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida de San Luis (Madrid).

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio, con un tipo de interés del EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos y vencimiento en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Calle Padilla (Madrid).

Los préstamos firmados durante ejercicios anteriores y que a 31 de diciembre de 2021 siguen vigentes son los siguientes:

- Abanca, por un importe total de principal de 3.900.000 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).
- ING por un importe total de principal de 17.959.950 euros, con unos tipos de interés de EURIBOR 3 meses + 1,5% aplicable sobre el 50% del principal dispuesto y 2,14% sobre el 20% restante del principal dispuesto y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Madrid), camino de Humanes (Madrid) y calle Cambrils (Valencia).
- Sabadell por un importe total de principal de 126.382.000 euros, con unos tipos de interés del 1,7% y 1,8% y vencimiento en los años 2022, 2023 y 2025. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Madrid), calle Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barcelona), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Barcelona), calle Josep Tarradellas (Barcelona), calle Pere Calders (Barcelona) y calle Roc Codo (Barcelona).
- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del 1,5% y 1,7% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona).
- Banco Sabadell por un importe total de principal de 39.082.000 euros, con un tipo de interés del 1,7% y vencimiento en los años 2025 y 2026. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid) y calle Moncada (Valencia).

Los préstamos de ING y Targo Bank (relativo al activo en calle Trole) establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas de los contratos.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 la Sociedad formalizó un préstamo con Liberbank con garantía ICO por un importe total de 2.000.000 euros de vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del 1,7%.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

Líneas de crédito

En el ejercicio 2021 se renueva una línea de crédito con Bankinter, límite 5.000.000 euros no dispuestos a fecha de cierre.

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:

(Euros)	2021	2020
Año 2021	-	1.950.683
Año 2022	9.351.120	9.348.587
Año 2023	22.240.914	43.719.914
Año 2024	23.974.766	43.953.766
Año 2025	111.019.102	110.498.102
Año 2026	28.317.793	27.796.793
Año 2027	79.080.046	78.559.046
Año 2028	52.905.499	-
	326.889.240	315.826.891

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 98.320 euros (195.095 euros al 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

13.2 Otros

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

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Fianzas recibidas	3.264.417	3.437.609
	3.264.417	3.437.609
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.945.184	3.477.466
	3.945.184	3.477.466
	7.209.601	6.915.075

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2021	2020
Proveedores	2.378.807	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	903.289	738.646
Acreedores varios	140.095	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	522.993	448.213
	3.945.184	3.477.466

13.3 Derivados

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

	Fecha de valoración	Total	(Euros)		
			Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Ejercicio 2021					
Pasivos financieros derivados	31/12/2021	98.320	-	98.320	-
Ejercicio 2020					
Pasivos financieros derivados	31/12/2020	195.095	-	195.095	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2021 ni 2020.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2021	2020
Activos por impuesto corriente	-	662.564
	-	662.564
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	49.923	39.193
Seguridad Social	25.972	12.277
IVA	15.154	19.356
	91.049	70.826

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

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2021 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(4.365.832)	-		(4.365.832)
Diferencias permanentes	3.175	(1.100.486)	-	(5.825.787)	(6.923.098)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	4.048.199	-	-	-	4.048.199
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(7.240.731)
Base imponible Régimen Socimi					(7.240.731)
Base imponible Régimen General					-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

2020 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.678.095		-		3.678.095
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias permanentes	-	(2.636)	-	(127.590)	(130.226)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	1.632.305	-	-	-	1.632.305
Con origen en ejercicios anteriores	-	(1.618.338)	-	-	(1.618.338)
Base Imponible (resultado fiscal)					3.561.836
Base imponible Régimen Socimi					3.561.836
Base imponible Régimen General					-

Las diferencias permanentes imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 se corresponden con la exención sobre dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes según los artículos 21 y 49.3 de la Ley de Sociedades.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2021, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 5.825.787 euros (127.590 euros en el ejercicio 2020) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las diferencias temporales con origen en el ejercicio se corresponden con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han realizado actividades que puedan entenderse fuera del régimen SOCIMI, por lo que no se han generado bases imponibles sujetas al régimen general del impuesto de Sociedades.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. 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 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 al tipo general de gravamen.

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

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

En 2021 se distribuyen dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio 2020, en su totalidad procedente de rentas que han tributado al 0%.

x

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

- 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 reparto 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.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
30	04/12/2019	Paseo Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
32	22/12/2021	CL Antonio López, 29	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
33	04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
34	13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
35	26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
36	26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
37	26/06/2019	Vivenio Épsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38	26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39	26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40	13/11/2019	Vivenio Omicrom, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41	13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42	13/11/2019	Vivenio Lamda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43	13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
44	13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

urbana destinados al arrendamiento.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.

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

16. INGRESOS Y GASTOS**16.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**Desagregación por categorías

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, mercados geográficos, así como por el momento en el que se reconoce el ingreso, es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Desagregación por actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 7.2)	24.934.042	23.582.328
	24.934.042	23.582.328
Desagregación por mercados geográficos		
España	24.934.042	23.582.328
	24.934.042	23.582.328

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

(Euros)	2021	2020
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 7.2)	1.484.873	1.924.541
	1.484.873	1.924.541

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	4.050.430	1.422.532
Sueldos y salarios	4.050.430	1.422.532
Cargas sociales	218.353	98.432
Seguridad social	13.509	11.752
Otros gastos sociales	231.862	110.184
	4.282.292	1.532.716

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021****(Expresado en euros)**

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos (Nota 6.2)	37.097	35.088
Reparaciones y conservación	3.144.449	3.343.530
Servicios profesionales independientes	7.966.656	3.641.171
Primas de seguros	711.208	606.559
Servicios bancarios	26.379	23.692
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	159.513	148.630
Suministros	638.750	584.821
Otros servicios	1.991.368	1.871.029
	14.675.420	10.254.520

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Inmovilizado intangible (Nota 5)	104.623	17.090
Inmovilizado material (Nota 6)	38.259	16.500
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.810.079	4.391.166
	4.952.961	4.424.756

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

(Euros)	2021	2020
Reversión de correcciones valorativas por deterioro Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	789.148
Pérdidas del inmovilizado Inmovilizado material (Nota 6)	(2.120)	-
	(2.120)	789.148

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones inmobiliarias	(1.509)	58.556
	(1.509)	58.556

16.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
De participaciones en instrumentos de patrimonio En empresas del grupo y asociadas	1.228.727	-
	1.228.727	-

El importe registrado en "Otros ingresos financieros" se corresponde con los dividendos percibidos por la Sociedad participada Nescam como consecuencia de sus resultados de los ejercicios 2019 y 2020.

16.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	5.136.329	4.384.680
Otros gastos financieros	901.351	775.570
	6.037.680	5.160.250

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Socio
Nescam 2006. S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Promoción, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Alfa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Beta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Delta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Gamma, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Kappa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Lamda, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omega, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omicrom, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Sigma, S.L.U.	Sociedad dependiente

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	120.160.504		120.160.504
Nescam 2006. S.L.U.	1.313.717	-	1.313.717
Vivenio Promoción, S.L.U.	26.929.266	-	26.929.266
Vivenio Alfa, S.L.U.	3.538.536	-	3.538.536
Vivenio Beta, S.L.U.	40.031.949	-	40.031.949
Vivenio Delta, S.L.U.	15.338.093	-	15.338.093
Vivenio Epsilon, S.L.U.	4.293.608	-	4.293.608
Vivenio Gamma, S.L.U.	10.726.776	-	10.726.776
Vivenio Kappa, S.L.U.	2.998.344	-	2.998.344
Vivenio Lamda, S.L.U.	2.998.177	-	2.998.177
Vivenio Omega, S.L.U.	2.997.847	-	2.997.847
Vivenio Omicrom, S.L.U.	2.998.007	-	2.998.007
Vivenio Poseidon, S.L.U.	2.998.017	-	2.998.017
Vivenio Sigma, S.L.U.	2.998.167	-	2.998.167
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)			
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	903.289	903.289

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	320.377.811	-	320.377.811
Nescam 2006, S.L.U.	(254.958)	-	(254.958)
Vivenio Promoción, S.L.U.	168.365.738	-	168.365.737
Vivenio Alfa, S.L.U.	5.480.519	-	5.480.519
Vivenio Beta, S.L.U.	94.097.197	-	94.097.197
Vivenio Delta, S.L.U.	18.376.451	-	18.376.451
Vivenio Epsilon, S.L.U.	34.327.283	-	34.327.283
Vivenio Gamma, S.L.U.	(1.941)	-	(1.941)
Vivenio Kappa, S.L.U.	(1.973)	-	(1.973)
Vivenio Lamda, S.L.U.	(1.983)	-	(1.983)
Vivenio Omega, S.L.U.	(2.273)	-	(2.273)
Vivenio Omicrom, S.L.U.	(2.133)	-	(2.133)
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(2.123)	-	(2.123)
Vivenio Sigma, S.L.U.	(1.993)	-	(1.993)
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	-	738.646	738.646
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	738.646	738.646

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	37.097	37.097
Recepción de servicios	4.714.969	4.714.969
Total Gastos	4.752.066	4.752.066
Ejercicio 2020		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	35.088	35.088
Recepción de servicios	2.690.588	2.690.588
Total Gastos	2.725.676	2.725.676

17.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2021			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	2.266.683	2.773.623
Total	506.940	2.266.683	2.773.623
Ejercicio 2020			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	354.858	861.798
Total	506.940	354.858	861.798

Al 31 de diciembre de 2021 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 3.066.657 euros (1.087.023 euros a 31 de diciembre de 2020), de los cuales 687.120 euros corresponden a la parte fija y 2.379.537 euros a la parte variable (680.190 euros y 406.833 euros a 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.393.907	2.230.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9 y 14)	449.699	1.379.088
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	120.486.488	320.540.436
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	22.092.415	1.266.366
	145.422.509	325.416.084

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

Actividades de explotación

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

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2021	2020
No vencidos	14.555	74.752
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	116.133	136.721
Entre 30 y 60 días	54.486	80.367
Entre 60 y 90 días	51.295	90.665
Entre 90 días y 120 días	127.272	257.944
Más de 120 días	85.724	76.075
Total	449.465	716.524

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2021, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 92 % de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 84% al 31 de diciembre de 2020).

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

(Euros)	2021	2020
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	27.670.851	50.020.805
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	299.170.510	265.663.345

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

19. OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2021					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	10	9	19	14	-
	12	9	21	16	-
Ejercicio 2020					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	3	4	7	5	-
	5	4	9	7	-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo 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:

(Euros)	2021	2020
Servicios de auditoría	23.455	23.455
	23.455	23.455

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:

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	44	25
Ratio de operaciones pagadas	46	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	21
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	30.486.747	18.305.857
Total pagos pendientes	1.796.860	2.086.021

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, SA han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee 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 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 al 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2021 era de 1,35 € por acción.

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial conformado por 14 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad posee el 100% de la participación en sus filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021

El resultado de explotación bajo normativa IFRS ha ascendido a 443 miles euros a 31 de diciembre de 2021.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 24.934 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 1.485 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad se ha dedicado a renovación y consolidación de los alquileres de las propiedades en su cartera.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2021:

- Adquisición de un inmueble en el municipio de Rivas Vaciamadrid en Madrid, por valor de 11,6 millones de Euros.
- Continuación e inicio de obras de rehabilitación y mejora de varios de nuestros inmuebles, siendo las más significativas las desarrolladas en los inmuebles situados en Calle Valencia (Barcelona), Calle Hermosilla (Madrid), Avenida San Luis (Madrid) y Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz) que ha supuesto durante el 2021 una inversión de 10.732 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con 32 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

3. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales permanecen vigentes ciertas restricciones orientadas a la reducción de la expansión del virus, así como se está valorando los pasos a seguir de cara a su "gripalización".

La evolución de la pandemia ha tenido consecuencias para la economía en general y para las operaciones del Grupo.

Una de las implicaciones consideradas a consecuencia del Covid-19 fue la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podía sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tuvo sobre los mismos.

Conforme a lo anterior, la Sociedad, ha evaluado la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente a lo largo de estos periodos.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos con terceros, los Administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante, lo anterior, se monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a distribuir un dividendo de 3.098.033 Euros, de acuerdo con lo establecido para las SOCIMIs y con cargo a los resultados positivos del 2020.

5. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 44 días.

6. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene 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.

7. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 4.000 acciones a un precio de 1,35 Euros/acción.

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

8. Gestión del riesgo

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

9. 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 2021.

10. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, SA han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee 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 de forma tal que

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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 al 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.

11. Evolución previsible

La evolución esperada para en 2022 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2021 en su reunión del 31 de marzo de 2022. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 54.

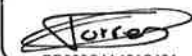
Asimismo, las hojas adjuntas y siguientes a la presente diligencia incluyen las firmas originales, transmitidas telemáticamente, de cada uno de los miembros del Consejo de Administración a los efectos de dar por formalizada la presente diligencia.



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

DB689C4A481C48A...

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Presidente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

F8A3C36537F7483...

**D. Johannus Antonius Henricus Hans
Spikker
Consejero**

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Alexander Misev
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misev
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Josep Maria Cervera
A9F39B14BA4C44F...

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