

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

OCTUBRE DE 2024

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”), sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en las ampliaciones de capital.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DAR. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”).

DECLARA

- Primero.** Que ha asistido y colaborado con Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Vivenio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, el “**Grupo**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 2/2020**”).
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.3	Identificación completa de la entidad emisora	6
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	9
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	9
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	11
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	11
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	12
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	13
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	14
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	14
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	17
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos	17
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	19
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración..	19

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación	20
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth	20
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	22
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	23
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	23
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora	24
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado	24
ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES AL PERIODO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA		25

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 24 de diciembre de 2018, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 1/2020**”).

Con ocasión de las ampliaciones de capital dinerarias llevadas a cabo por la Sociedad en abril 2019, octubre 2019, febrero 2020 y octubre 2021 se publicó en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación reducido (el “**DAR abril 2019**”, “**DAR octubre 2019**” “**DAR febrero 2020**”) y un documento de ampliación completo (el “**DAC octubre 2021**”).

El mencionado DIIM, DARs y DAC, pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad (www.vivenio.com) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020 de 30 de julio, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia, como Presidente del Consejo de Administración, D. Daniel Loureda López, D. Alfonso

Rafael Torres Villalba, D. Tino Adrian, Mazhinduka, D^a Inés Toper y Renta Corporación Real Estate S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”) (representada por D. David Vila Balta), en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 27 de marzo de 2024 y 27 de junio de 2024, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Ordinaria celebrada el día 7 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020.

Los miembros del Consejo de Administración de Vivenio, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (**SOCIMI**) con N.I.F. A-87805768, con domicilio social situado en la calle de Maria de Molina 54, 3^o planta, 28006, Madrid y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A., en virtud de la escritura elevada a público el día 10 de abril de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 870 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35902, Folio 11, Hoja M 645030, Inscripción 1^a y fecha 21 de abril de 2017.

En la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 10 de abril de 2017 se acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), con efectos a partir de la constitución de la misma, por medio de la solicitud realizada por D. José Maria Cervera Prat el 2 de mayo de 2017, representando al entonces Administrador Único de la sociedad (Renta Corporación). Con fecha 8 de mayo de 2017 se presentó la solicitud ante la Agencia Tributaria de acogimiento al régimen de SOCIMI.

El día 18 de octubre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó la denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. Ambos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 3.257 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro

Mercantil de Madrid, con fecha 5 de diciembre de 2017, Tomo 35.936, Folio 84, Sección 8, Hoja M-645030, Inscripción 10ª.

El día 12 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración, acordó la modificación del domicilio social de la Sociedad a la calle María de Molina 54, 3º planta, 28006 de Madrid.

El objeto social de Vivenio está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2º. – Objeto Social –

La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, de Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

(e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Compañía.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo”

A fecha del presente Documento de Ampliación, Vivenio actúa como sociedad dominante de un Grupo de 13 sociedades dependientes. 9 de estas entidades dependientes están acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas) y el resto de sociedades dependientes se encuentran acogidas por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

Vivenio tiene como objetivo el desarrollo, la adquisición y la gestión de inmuebles residenciales en alquiler en España, con una estrategia enfocada en prestar el mejor servicio a sus inquilinos para convertirla en la empresa líder del sector en España y retribuir a sus accionistas mediante la generación e incremento de los ingresos recurrentes y la creación de valor mediante la gestión proactiva de su cartera de inmuebles.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo para dar respuestas rápidas y eficaces a necesidades que surgen en el tráfico económico. Vivenio se encuentra en búsqueda activa permanente de oportunidades de negocio que refuercen su cifra de negocios y su EBITDA.

En este sentido, la Sociedad está valorando la posibilidad de crecer y requiere de fondos para atender los compromisos llave en mano que tiene firmados. Para poder aprovechar oportunidades de inversión satisfactoriamente y maximizar su rentabilidad, es crucial poder disponer de forma ágil y rápida de financiación a través del incremento de fondos propios considerando las actuales condiciones del mercado de crédito y que estas oportunidades no se dan con carácter recurrente en el entorno actual de mercado.

Finalidad de las ampliaciones de capital dinerarias sin derechos de suscripción preferente:

Las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación tienen como finalidad ejecutar los acuerdos de las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas el 7 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, donde se aprobó, entre otros, delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de celebración de las mencionadas Juntas Generales de

Accionistas, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la Junta General, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

En este sentido, y al amparo de la delegación conferida en la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2023, el Consejo de Administración, con fecha 27 de marzo de 2024, acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de hasta 20.590.254 euros, mediante la emisión de 20.590.254 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,457 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,457 euros por acción. El importe efectivo total de la primera ampliación de capital, ascendió a la cantidad de 30.000.000,10 euros, es decir, 20.590.254 euros en concepto de capital social y 9.409.746 euros en concepto de prima de emisión.

Asimismo, y al amparo de la delegación conferida en la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024, el Consejo de Administración, con fecha 27 de junio de 2024, acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de hasta 7.000.000 euros, mediante la emisión de 7.000.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,457 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,457 euros por acción. El importe efectivo total de la segunda ampliación de capital, ascendió a la cantidad de 10.199.000 euros, es decir, 7.000.000 euros en concepto de capital social y 3.199.000 euros en concepto de prima de emisión.

Destino de los fondos obtenidos:

Los fondos obtenidos en sendas ampliaciones de capital indicadas en el presente DAR han sido destinadas a los pagos finales de tres contratos de compraventa en su modalidad "llave en mano" cuyas escrituras de compraventa ser formalizaron en los meses de abril, y julio de 2024. Los pagos finales realizados sobre los tres inmuebles totalizaron un importe de aproximadamente 90 millones de euros de los que 40,2 millones de euros se originaron por las dos ampliaciones de capital mencionadas y el resto de unos 49,8 millones de euros de financiación bancaria disponible de la Compañía.

Los tres inmuebles están ubicados en las localidades de Madrid, de Torrejón de Ardoz, Villaverde y Carabanchel y aportan un total de 517 viviendas libres (sin límites de precio de alquiler) al actual portfolio de viviendas del Grupo.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("Circular 3/2020"), toda la información periódica, privilegiada y relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad (www.vivenio.com), así como en la página web de BME Growth (BME Growth | Ficha de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Vivenio.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 19 de abril de 2024 la información financiera auditada elaborada con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) correspondiente al ejercicio 2023, a saber:

- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con su correspondiente informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con su correspondiente informe de auditoría independiente.

Esta información ha sido incluida en el Anexo I del presente Documento de Ampliación.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera auditada y publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 27 de marzo de 2024.

No obstante, a continuación, a modo informativo se adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente a los 5 primeros meses finalizados el 31 de mayo de 2024, resaltar que esta información financiera no ha sido auditada ni revisada por el auditor.

Cuenta de resultados (€)	31/05/2023*	31/05/2024*
Importe de la cifra de negocios	16.905.017	21.436.082
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	106.067	105.936
Otros ingresos explotación	1.399.678	1.549.636
Gastos de personal	(2.007.357)	(2.575.483)
Otros gastos de explotación	(5.388.612)	(6.754.894)
Amortización del inmovilizado	(108.520)	(272.627)
Deterioro y ganancias / (pérdidas) por enajenación de activos fijos	(36.756)	1.421.234
Otros resultados	14.340	52.050
Resultado de explotación	10.883.857	14.961.935
Ingresos financieros	24	5.581
Gastos financieros	(3.590.589)	(7.415.008)
Resultado financiero	(3.590.565)	(7.409.428)
Cambios valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.368.020)	(2.727.149)
Otras ganancias o pérdidas	0	(1.474.566)
Resultado antes de impuestos	5.925.272	3.350.792
Impuestos	(127.277)	3.346.187
Resultado del ejercicio	5.797.995	6.696.979

* Información financiera no sujeta a auditoría ni revisión por parte de los Auditores

A continuación, comentamos brevemente las variaciones más significativas:

- Importe de la cifra de negocios: incremento en el 2024 por la entrada en explotación de un mayor número de unidades a las existentes el año anterior.
- Otros gastos de explotación: Incluye gastos y costes exclusiva y directamente imputable a los inmuebles. Los más relevantes son: Mantenimiento de inmuebles en general, Reparaciones y servicios, gestión, comercialización, desahucios, primas de seguros, suministros de los inmuebles, impuestos (fundamentalmente el IBI) y tributos, gastos de comunidad de propietarios y de zonas comunes, y otros gastos menores de los inmuebles.
- Gastos financieros: incremento en el 2024 al haberse incrementado la financiación dispuesta y por los incrementos de los tipos de interés variables comparados con el año anterior.
- Impuestos: incremento en el 2024 asociado a las entidades dependientes del Grupo (ver punto 1.3. del presente Documento de Ampliación).
 - o Registro del impuesto diferido (teórico) por las valoraciones de activos de las entidades del Grupo dependientes que están acogidas al régimen fiscal de EDAV, que genera un impuesto diferido por el incremento de la valoración RICS sobre estos activos.
 - o Importe relevante de impuesto sobre sociedades (IS) corriente de VIVENIO PROMOCION, SL que tributa a régimen general de IS y que se devenga cuando se produce la transmisión de un inmueble desde la promotora a las entidades del grupo que están acogidas al régimen EDAV a precios de mercado. Durante 2023 se transmitió la promoción de Málaga de Río Gargaligas desde VIVENIO PROMOCION a VIVENIO OMICROM.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

La Sociedad no presenta ningún tipo de previsiones o estimaciones sobre ingresos, costes u otras magnitudes de negocio.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR tendiendo en consideración que las ampliaciones de capital del presente Documento están totalmente suscritas y desembolsadas.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre 2018, y en los Documentos de Ampliación, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de diciembre de 2018 y de los Documentos de Ampliación publicados en abril de 2019, octubre de 2019, febrero de 2020 y octubre 2021, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se reiteran los factores de riesgo más relevantes. La mayoría de ellos incluidos en el DIIM:

Influencia actual de los accionistas mayoritarios

El Grupo se encuentra controlado, a fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, al 48,83% por Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management (compañía holandesa que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión), y al 48,83% por Aware Super PTY LTD, compañía australiana que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 125 mil millones de dólares australianos de activos bajo gestión)

cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Concentración en un tipo de activos

Prácticamente la totalidad de los activos actuales del Grupo son viviendas destinadas a la primera vivienda. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por el Grupo, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Vivenio es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si el Grupo no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración del Grupo.

Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si el Grupo no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2023 el ratio Loan to Value, (en adelante "LTV"), del Grupo asciende al 35%, considerando el valor de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 (1.580.416 miles de euros),

así como la deuda financiera y tesorería del balance de situación a 31 de diciembre de 2023. El LTV a 31 de mayo de 2024 es el 40% considerando el valor de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 (1.580.416 miles de euros) y la deuda financiera y tesorería del balance de situación a 31 de mayo de 2024. Una posible disminución del valor de los activos o un incremento de la deuda financiera del Grupo podría incrementar el LTV.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Vivenio.

Alguna financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación. Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda, tal como se hace referencia en el apartado 2.13 del DIIM.

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

A la fecha del presente Documento de Ampliación, 48 de los 52 activos inmobiliarios propiedad del Grupo, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

Riesgos de cambios normativos

La actividad de Vivenio está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

El capital social previo a estas ampliaciones de capital de la Sociedad ascendía a 704.707.867 euros, representado por 704.707.867 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tenían los mismos derechos económicos y políticos.

Acuerdos sociales adoptados y número de acciones de nueva emisión

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Vivenio acordó, en su sesión celebrada el 7 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, facultar al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “Ley de Sociedades de Capital”), pueda ampliar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de 5 años a contar desde la fecha de celebración de la Junta General, pudiendo ampliar el capital en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de las mencionadas Juntas Generales de Accionistas. Asimismo, también se facultó al Consejo de Administración para realizar los actos necesarios para la ejecución de las ampliaciones de capital, y adaptar la redacción final del artículo 5 de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social.

En este sentido, el Consejo de Administración de Vivenio, celebrado el 27 de marzo de 2024, en uso de la delegación conferida por la mencionada Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2023, acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de hasta 20.590.254 euros, mediante la emisión de 20.590.254 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,457 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,457

euros por acción. El importe efectivo total de la primera ampliación de capital, ascendió a la cantidad de 30.000.000,10 euros, es decir, 20.590.254 euros en concepto de capital social y 9.409.746 euros en concepto de prima de emisión.

Con fecha 9 de mayo de 2024, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a la Ampliación de capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 30.000.000,10 euros (correspondiendo 20.590.254 euros al importe total nominal y 9.409.746,10 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 31 de mayo de 2024 Hoja M-645030, Inscripción 50. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital están totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Y, por otro lado, el Consejo de Administración de Vivenio, celebrado el 27 de junio de 2024, en uso de la delegación conferida por la mencionada Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024, acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de hasta 7.000.000 euros, mediante la emisión de 7.000.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,457 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,457 euros por acción. El importe efectivo total de la segunda ampliación de capital, ascendió a la cantidad de 10.199.000 euros, es decir, 7.000.000 euros en concepto de capital social y 3.199.000 euros en concepto de prima de emisión.

Con fecha 15 de julio de 2024, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a la Ampliación de capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 10.199.000 euros (correspondiendo 7.000.000 euros al importe total nominal y 3.199.000 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 12 de septiembre de 2024 Hoja M-645030, Inscripción 53. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital están totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Capital resultante de las ampliaciones de capital

Como consecuencia de las ampliaciones de capital, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 732.298.121 euros, representado por 732.298.121 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al segmento BME Growth de BME MTF Equity procedentes de las ampliaciones de capital dinerarias en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Habida cuenta de que las Ampliaciones de capital se realizaron con exclusión previa al derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad a fecha de aprobación de dichas Ampliaciones de capital, no resulta aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

Las ampliaciones de capital han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por los dos accionistas mayoritarios existentes de la Sociedad a la fecha de aprobación de la misma.

Como resultado de las ampliaciones de capital, los accionistas con participación significativa en el accionariado de Vivenio a la fecha del DAR se indican a continuación:

- Pylades Investments Holding D.V.: 48,83%.
- Aware Super PTY LTD: 48,83%.

Las presentes ampliaciones de capital no constituyen una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores (en adelante, “**Ley de Mercado de Valores**”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las presentes ampliaciones de capital no están dirigidas a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas

bajo la *United States Securities Act* de 1993 ni aprobados por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de las ampliaciones de capital (“Acciones Nuevas”) es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth

No hay restricciones ni condicionamientos a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 1/2020 relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; (conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido

como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de Vivenio).

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Con fecha 11 de abril de 2018 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth, y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el consejo de administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como una entidad anónima por tiempo indefinido bajo la denominación social Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 Madrid (28036).

Desde su constitución, la denominación social del asesor registrado se ha modificado en dos ocasiones. Con fecha 21 de junio de 2005, Renta 4 Terrasa, S.A. cambió su denominación social por Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. Posteriormente, con fecha 1 de junio de 2007, Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. cambió su denominación social por Renta 4 Corporate, S.A., denominación actual de la sociedad.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta, así como la normativa de aplicación a BME Growth, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismo que aplique para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar la independencia en cuanto asesor registrado respecto de las sociedades a las que asesore.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, actúa como entidad agente y como proveedor de liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora

A pesar de que las ampliaciones de capital objeto de este Documento se excluyen los derechos de suscripción preferente, se cumplen los requisitos para la no emisión del informe de un experto independientes de acuerdo con la LSC ya que los nuevos valores emitidos no alcanzan un importe equivalente al 20% del capital social de la sociedad.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP, con N.I.F. B59942110 y domicilio en calle Almagro 9, 28010, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

Renta 4 Banco, S.A. es la entidad agente en el proceso de las ampliaciones de capital de la Sociedad.

ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES AL PERIODO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

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

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



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

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

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

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

18 de abril de 2024

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

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



ÍNDICE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

3 9
X

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

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

4 10 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE.

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

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

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

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

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

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

8 11



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

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

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

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

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

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

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

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

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

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

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

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

Integración global

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

13
X

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

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

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

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

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

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

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

8 15 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

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

5.5.1 Arrendatario

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

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

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

14 17
X

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

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

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

5.6 Activos financieros

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

5.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AT 23
✓

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

5.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

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

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.17 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

5.18 Acciones propias

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

5.19 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.20 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.21 Resultado por acciónResultado básico por acción

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

Resultado diluido por acción

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

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

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

5.22 Medioambiente

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

5.23 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

5.24 Información financiera por segmentos

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

6.1 Descripción de los principales movimientos

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

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

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

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

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

7.2 Arrendamientos operativos

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

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

7.3 Otra información

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

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

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

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

restricciones en cuanto a su titularidad.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Movimientos significativos 2023

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

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

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

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

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

Movimientos significativos 2022

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

8.3 Arrendamientos operativos

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

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

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

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

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

8.4 Otra información

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

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

Fianzas entregadas a largo plazo

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

Depósitos constituidos a largo plazo

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

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

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

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

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

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

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

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

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

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

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Prima de emisión

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

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

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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

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

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

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

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

Planes de retribución a largo plazo

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

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

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

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

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

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

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

13.1 Deudas con entidades de crédito

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

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

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

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

Préstamos con garantía hipotecaria

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préstamos no hipotecarios

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

Líneas de crédito

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

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

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

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

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

Información sobre coberturas

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

13.2 Otros pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Proveedores de inmovilizado a largo plazo

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

14. SITUACIÓN FISCAL

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

14.1 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

14.2 Activos y Pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

39 45

x

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

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

al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

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

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

Datos del Grupo Consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

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

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

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

42 68
D

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

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

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

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

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

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

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

17.1 Entidades vinculadas

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

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

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

44/50



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

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

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

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

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

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

17.2 Administradores y alta dirección

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

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

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

Actividades de explotación

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

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

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

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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

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

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

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

19 OTRA INFORMACIÓN**19.1 Estructura del personal**

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

AT 53

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

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

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

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

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

19.2 Honorarios de auditoría

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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



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

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

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

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

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

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

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

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

Internalización de servicios

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

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

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

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

Evolución actividad arrendamientos

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

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

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

Evolución cartera de activos

156

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

3. Evolución previsible del Grupo

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

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

4. Política de dividendos

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

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

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

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

5. Operaciones sobre acciones propias

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

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

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

2/57

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

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

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

6. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

58

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

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

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

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

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

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

7. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

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

9. Hechos posteriores

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

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

4/59

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fenando Lacadena Azpeitia
Consejero

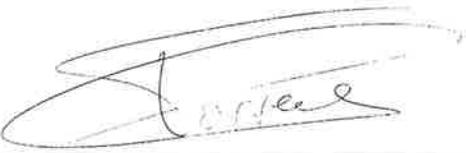


DocuSigned by:
David Vila Baltá
6D8A538C4D1D494...

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

DocuSigned by:
Daniel Loureda López
47AD0C8EF208432...

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

D. Daniel Loureda López
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero



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 2023



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 2023, 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 2023, 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 2023, un importe de 754.418 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 2.3 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 2023, 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 2023 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 01/24/06661
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO
BALEA (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST&YOUNG, S. L., ou=ASSURANCE,
email=alfonso.baleakopez@es.ey.com
Date: 2024.04.18 11:29:01 +0200

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

18 de abril de 2024

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2023**

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2023	2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.081.798.357	1.021.119.215
Inmovilizado intangible	5	1.578.570	1.022.182
Aplicaciones informáticas		1.578.570	1.022.182
Inmovilizado material	6	1.063.561	393.773
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.063.561	393.773
Inversiones inmobiliarias	7	754.418.306	741.562.212
Construcciones		754.418.306	741.562.212
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 16	321.694.618	275.171.589
Instrumentos de patrimonio		262.694.618	215.171.589
Créditos a empresas		59.000.000	60.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.043.302	2.969.460
Derivados		-	251.886
Otros activos financieros		3.043.302	2.717.574
B) ACTIVO CORRIENTE		68.936.504	123.739.091
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.098.520	1.147.703
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	382.636	313.576
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	65.495	9.573
Deudores varios	9	69.967	54.572
Activos por impuesto corriente	13	580.422	526.789
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	-	243.192
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	61.768.752	119.638.294
Créditos a empresas	8	-	463.889
Otros activos financieros	16	61.768.752	119.174.405
Inversiones financieras a corto plazo	9	265.877	123.853
Derivados		123.275	-
Otros activos financieros		142.602	123.853
Periodificaciones a corto plazo		54.465	61.322
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.748.889	2.767.920
Tesorería		5.748.889	2.767.920
TOTAL ACTIVO		1.150.734.860	1.144.858.307

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2023	2022
A) PATRIMONIO NETO		770.380.618	781.351.659
A-1) FONDOS PROPIOS		770.257.343	781.099.773
Capital		704.707.867	702.172.173
Capital escriturado	11.1	704.707.867	702.172.173
Prima de emisión	11.2	102.185.157	101.312.625
Reservas	11.3	(7.348.763)	(7.312.380)
Legal y estatutarias		367.810	367.810
Otras reservas		(7.716.573)	(7.680.190)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(16.604.639)	(299.793)
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(18.181.078)	(17.855.075)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(18.181.078)	(17.855.075)
Resultado del ejercicio	3	5.498.798	(326.003)
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	-	3.408.226
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	11.5	123.275	251.886
Operaciones de cobertura		123.275	251.886
B) PASIVO NO CORRIENTE		348.426.896	332.045.686
Deudas a largo plazo	12	348.426.896	332.045.686
Deudas con entidades de crédito		344.084.861	328.406.712
Otros pasivos financieros		4.342.036	3.638.974
C) PASIVO CORRIENTE		31.927.346	31.460.962
Provisiones a corto plazo		49.424	59.586
Deudas a corto plazo	12	25.719.091	27.206.788
Deudas con entidades de crédito		25.719.091	27.206.788
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.158.831	4.194.588
Proveedores	12	2.215.217	2.491.076
Acreedores varios	12	423.119	654.776
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	985.048	849.777
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.329.292	123.476
Anticipos de clientes	12	206.154	75.483
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.150.734.860	1.144.858.307

Las notas 1 a 19 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 2023 y 2022
(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	15.1	31.733.490	28.967.053
b) Prestación de servicios		31.733.490	28.967.053
5. Otros ingresos de explotación	15.1	1.904.456	1.827.089
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.904.456	1.827.089
6. Gastos de personal	15.2	(5.072.576)	(3.836.652)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(4.228.006)	(3.344.406)
b) Cargas sociales		(844.570)	(492.246)
7. Otros gastos de explotación		(10.628.308)	(15.605.114)
a) Servicios exteriores	15.3	(8.061.590)	(12.918.287)
b) Tributos		(2.304.956)	(2.267.989)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(178.115)	(411.568)
d) Otros gastos de gestión corriente		(83.647)	(7.270)
8. Amortización del inmovilizado	15.4	(6.651.258)	(5.708.121)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(716.664)	(3.141.700)
a) Deterioros y pérdidas	15.5	(1.245.775)	(3.130.737)
b) Resultados por enajenaciones y otros	15.6	529.111	(10.964)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.569.140	2.502.554
12. Ingresos financieros	15.7	4.043.599	3.340.041
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.445.823	102.013
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	1.445.823	102.013
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.597.777	3.238.028
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	2.590.962	3.236.465
- En terceros		6.814	1.563
13. Gastos financieros	15.8	(8.636.971)	(6.168.598)
b) Por deudas con terceros		(8.636.971)	(6.168.598)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(476.970)	-
a) Deterioros y pérdidas		(476.970)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(5.070.342)	(2.828.557)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.498.798	(326.003)
17. Impuestos sobre beneficios	13	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.498.798	(326.003)

Las notas 1 a 19 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 2023 y 2022****(Expresado en euros)****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

	Notas de la memoria	2023	2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	5.498.798	(326.003)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo	11.5	(128.611)	350.206
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(128.611)	350.206
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		5.370.187	24.203

Las notas 1 a 19 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 2023 y 2022
 (Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	Capital Escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones 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 cambios de valor (Nota 11.5)	TOTAL
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.105
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.105
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(326.003)	-	350.206	24.203
Operaciones con socios o propietarios	3.750.793	1.447.853	(39.086)	863	-	-	(5.134.295)	-	26.125
Aumentos de capital	3.750.793	1.447.853	(39.228)	-	-	-	(5.134.295)	-	25.123
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	140	863	-	-	-	-	1.003
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.365.832)	4.365.832	-	-	-
Otros instrumentos del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	3.408.226	-	3.408.226
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	702.172.173	101.312.625	(7.312.380)	(299.793)	(17.855.075)	(326.003)	3.408.226	251.886	781.351.659
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	702.172.173	101.312.625	(7.312.380)	(299.793)	(17.855.075)	(326.003)	3.408.226	251.886	781.351.659
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.498.798	-	(126.611)	6.376.187
Operaciones con socios o propietarios	2.535.694	872.532	(36.383)	(16.304.846)	-	-	-	-	(12.333.079)
Aumentos de capital	2.535.694	872.532	(16.200)	-	-	-	-	-	3.392.028
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(20.182)	(16.304.846)	-	-	-	-	(16.325.028)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(326.003)	326.003	-	-	-
Otros instrumentos del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(3.408.226)	-	(3.408.226)
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	704.707.867	102.185.157	(7.348.763)	(16.604.639)	(18.181.078)	5.498.798	-	123.275	770.380.618

Las notas 1 a 19 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 2023 y 2022**
(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.498.798	(326.003)
Ajustes del resultado		12.487.767	12.440.153
Amortización del inmovilizado	15.4	6.651.258	5.708.121
Correcciones valorativas por deterioro		1.900.860	3.542.305
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5 y 15.6	(529.111)	10.964
Ingresos financieros	15.7	(4.043.599)	(3.340.041)
Gastos financieros	15.8	8.636.971	6.168.598
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(128.611)	350.206
Cambios en el capital corriente		2.522.290	(1.562.453)
Deudores y otras cuentas a cobrar		451.490	(582.783)
Otros activos corrientes		(11.893)	15.086
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.964.243	158.355
Otros pasivos corrientes		(10.162)	(802.905)
Otros activos y pasivos no corrientes		128.611	(350.207)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.328.022)	(5.188.028)
Pagos de intereses		(7.334.836)	(5.189.591)
Cobros de intereses		6.814	1.563
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		13.180.834	5.363.669
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(23.580.546)	(59.668.278)
Empresas del grupo y asociadas		-	(3.666.101)
Inmovilizado intangible	5	(860.066)	(524.536)
Inmovilizado material	6	(882.000)	(147.879)
Inversiones inmobiliarias		(21.512.751)	(55.208.227)
Otros activos financieros		(325.728)	(121.536)
Cobros por desinversiones		16.130.532	(1.113)
Empresas del grupo y asociadas		14.325.905	-
Inversiones inmobiliarias		1.804.627	(1.113)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(7.450.014)	(59.669.392)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(16.341.228)	3.434.351
Emisión de instrumentos de patrimonio		(16.200)	3.433.349
Operaciones con instrumentos de patrimonio propio		(16.325.028)	1.003
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		13.591.378	31.546.877
Deudas con entidades de crédito		12.888.316	31.172.320
Otras deudas		703.062	374.556
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(2.749.851)	34.981.228
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.980.969	(19.324.495)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	2.767.920	22.092.415
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	5.748.889	2.767.920
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.980.969	(19.324.495)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(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 María de Molina número 54 de Madrid se constituyó el 10 de abril de 2017, bajo la denominación Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Sociedad 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.

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

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

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 2023 y 2022, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

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

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.
 - 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.

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

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 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. 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.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
5. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

39

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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.

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

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

2.2 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 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2023, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

2.3 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.

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- 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 período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en euros)

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

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

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

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

La Sociedad 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 2023, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<i>Euros</i>	2023
Base de reparto	5.498.798,37
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.498.798,37
Aplicación	5.498.798,37
A reserva legal	549.879,84
A dividendos	4.897.755,69
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	51.162,84

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.

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

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.

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.

Propiedad Industrial

La Sociedad estima que la vida útil de estos activos es de 5 años.

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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
Utillaje	5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años
Instalaciones Técnicas	6 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.

13

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2023, 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

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

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 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

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

15

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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.

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 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de

19 ✓

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

14/20

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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.

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2023 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, se establecen dos tipos de gravámenes especiales cuando concurren una serie de circunstancias:

- Tipo de gravamen especial del 19%. 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 aplicará un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.
- Tipo de gravamen especial del 15%. Introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, se aplicará este tipo de gravamen especial sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

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.

~~15~~ 21 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la sociedad es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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

18/22 X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

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

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 del Grupo (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.

4.17 Medioambiente

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

4.17 Información financiera por segmentos

La Sociedad agrupa sus segmentos atendiendo a la ubicación geográfica de los mismos. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente de la Sociedad que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección para decidir sobre los

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

recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	50.122	-	(50.122)	-
Aplicaciones informáticas	1.221.102	860.066	-	2.081.168
Total coste	1.271.224	860.066	(50.122)	2.081.168
Amortización:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(50.122)	-	50.122	-
Aplicaciones informáticas	(198.920)	(303.679)	-	(502.598)
Total amortización	(249.041)	(303.679)	50.122	(502.598)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.022.182	556.387	-	1.578.570

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	50.122	-	-	50.122
Aplicaciones informáticas	710.655	524.536	(14.089)	1.221.102
Total coste	760.777	524.536	(14.089)	1.271.224
Amortización:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(44.118)	(6.004)	-	(50.122)
Aplicaciones informáticas	(97.915)	(105.243)	4.238	(198.920)
Total amortización	(142.033)	(111.247)	4.238	(249.041)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	618.744	413.289	(9.851)	1.022.182

5.1 Descripción de los principales movimientos

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

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

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

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Mobiliario	397.499	131.521	(107.057)	421.964
Equipos para procesos de información	132.696	-	(48.292)	84.404
Uillaje	-	18.156	-	18.156
Instalaciones Técnicas	-	732.323	-	732.323
Total coste	530.196	882.000	(155.349)	1.256.847
Amortización:				
Mobiliario	(106.082)	(51.445)	21.358	(136.169)
Equipos para procesos de información	(30.341)	(12.268)	19.390	(23.219)
Uillaje	-	(3.134)	-	(3.134)
Instalaciones Técnicas	-	(30.764)	-	(30.764)
Total amortización	(136.423)	(97.611)	40.748	(193.286)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	393.773	784.389	(114.601)	1.063.561

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Mobiliario	304.634	92.865	-	397.499
Equipos para procesos de información	77.683	55.013	-	132.696
Total coste	382.317	147.879	-	530.196
Amortización:				
Mobiliario	(58.995)	(47.088)	-	(106.082)
Equipos para procesos de información	(17.059)	(13.282)	-	(30.341)
Total amortización	(76.053)	(60.370)	-	(136.423)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	306.264	87.509	-	393.773

6.1 Descripción de los principales movimientos

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

Durante el ejercicio 2022, no se produjeron movimientos significativos dentro de este epígrafe.

6.2 Otra información

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

Al cierre de 2023 y 2022 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:

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

Euros	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	764.499.469	21.512.751	(1.237.774)	784.774.446
Construcciones	764.499.469	21.512.751	(1.237.774)	784.774.446
Total coste	764.499.469	21.512.751	(1.237.774)	784.774.446
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(19.806.521)	(6.249.968)	76.860	(25.979.629)
Construcciones	(19.806.521)	(6.249.968)	76.860	(25.979.629)
Total amortización	(19.806.521)	(6.249.968)	76.860	(25.979.629)
Deterioro:				
Inversiones inmobiliarias	(3.130.737)	(1.245.775)	-	(4.376.511)
Construcciones	(3.130.737)	(1.245.775)	-	(4.376.511)
Total deterioro	(3.130.737)	(1.245.775)	-	(4.376.511)
Total	741.562.212	14.017.008	(1.160.914)	754.418.306

Euros	Saldo inicial a 01/01/2022	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2022
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Construcciones	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Total coste	709.291.243	55.208.227	-	764.499.469
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Construcciones	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Total amortización	(14.270.017)	(5.536.504)	-	(19.806.521)
Deterioro:				
Inversiones inmobiliarias	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Construcciones	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Total deterioro	-	(3.130.737)	-	(3.130.737)
Total	695.021.226	46.540.986	-	741.562.212

7.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2023

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

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

Movimientos significativos 2022

Las altas de construcciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación 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, se ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

7.2 Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

20/26

X

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

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 2023 a 31.733.490 euros y 1.541.340 euros, respectivamente (28.967.053 euros y 1.458.176 euros, respectivamente en el ejercicio 2022) (Nota 15.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones ni deterioros, durante el ejercicio han sido 8.836.927 euros (9.599.065 euros en el ejercicio 2022).

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2023	2022
Menos de un año	31.470.289	27.826.242
Entre uno y cinco años	117.517.399	100.991.745
Más de cinco años	11.153.206	7.819.773
Total	160.140.894	136.637.760

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2023 de 726.959.125 euros (715.711.921 euros al 31 de diciembre de 2022), como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 370.683.705 euros al cierre del ejercicio 2023 (353.643.221 euros al 31 de diciembre de 2022).

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a un total de 899.796.000 euros (849.125.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

Al cierre del ejercicio 2023 debido a la diferencia de valor contable con respecto a su valor razonable se han dotado provisiones por depreciación de los activos situados en San Luis (Madrid) y Carretera Balmes (Barcelona) por un importe total de 4.376.511 euros

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
	Residencial	Locales	
Total a 31/12/2023	191.359	6.579	95%
Total a 31/12/2022	188.923	6.741	92%

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:

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

Euros	Saldo a 31/12/2022	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2023
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	-	-	-	4.708.610
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125.013.912	-	-	-	125.013.912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.024.578	-	-	-	5.024.578
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.378.998	-	-	-	63.378.998
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.006.998	-	-	-	6.006.998
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	6.998	-	-	-	6.998
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.006.998	-	-	-	11.006.998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	8.000.000	-	-	8.006.998
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	3.500	40.000.000	-	-	40.003.500
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
Participaciones empresas del Grupo	215.171.589	48.000.000	-	-	263.171.589
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	-	(476.970)	-	-	(476.970,06)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	-	(476.970,06)	-	-	(476.970,06)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	215.171.588,53	47.523.029,94	-	-	262.694.618
NESCAM 2006, S.L.U.	-	900.000	-	-	900.000
VIVENIO ALFA, S.L.U.	-	23.100.000	-	-	23.100.000
VIVENIO BETA, S.L.U.	35.000.000	-	(35.000.000)	-	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	25.463.889	-	(463.889)	-	25.000.000
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	-	10.000.000	-	-	10.000.000
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	60.463.888,89	34.000.000,00	(35.463.888,89)	-	59.000.000
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	60.463.888,89	34.000.000	(35.463.889)	-	59.000.000

Euros	Saldo a 31/12/2021	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	-	-	-	4.708.610
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125.013.912	-	-	-	125.013.912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.024.578	-	-	-	5.024.578
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.378.998	-	-	-	63.378.998
VIVENIO DELTA, S.L.U.	20.006.998	-	-	(14.000.000,00)	6.006.998
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	39.006.998	-	-	(39.000.000,00)	6.998
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.006.998	-	-	-	11.006.998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	-	-	-	6.998
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	-	-	-	3.500
Participaciones empresas del Grupo	268.171.589	-	-	(53.000.000,00)	215.171.589
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	268.171.589	-	-	(53.000.000)	215.171.589
VIVENIO BETA, S.L.U.	-	35.000.000	-	-	35.000.000
VIVENIO DELTA, S.L.U.	-	11.463.889	-	14.000.000	25.463.889
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	-	11.698.000	(50.698.000)	39.000.000	-
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	-	58.161.889	(50.698.000)	53.000.000	60.463.889
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	-	58.161.889	(50.698.000)	53.000.000	60.463.889

8.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2023

Durante el ejercicio 2023, la sociedad ha formalizado varios créditos con sus filiales Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U. para cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

En el caso de Vivenio Beta, S.L.U se devuelve el crédito durante el ejercicio 2023.

Se ha procedido a aportaciones de socios a favor de las Sociedades Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Omicrom, S.L.U.

Movimientos significativos 2022

Durante el ejercicio 2022, la sociedad ha formalizado varios créditos con sus filiales Vivenio Beta, S.L.U, Vivenio Epsilon, S.L.U. y Vivenio Delta, S.L.U., para cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

En el caso de Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Epsilon, S.L.U. se constituye en parte el crédito mediante la reducción de las aportaciones de socios realizadas en ejercicios pasados.

8.2 Descripción de las inversiones

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

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

Nombre de la Sociedad	% Participación Directa	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.708.610	4.094	604.731	-	135.651	265.415	744.476	139.847
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	100%	125.013.912	3.500	375.995	125.010.000	(9.908.311)	(13.208.463)	115.483.184	-
VIVENIO ALFA, S.L.U.	100%	5.024.578	3.500	(125.012)	5.020.500	(119.806)	716.473	4.779.182	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	100%	63.378.998	3.500	(189.474)	63.375.000	1.456.891	3.507.130	64.645.918	345.000
VIVENIO DELTA, S.L.U.	100%	8.006.998	3.500	(105.065)	6.003.000	23.396	1.003.819	5.924.832	-
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	100%	6.998	3.500	700	3.000	(500)	(667)	6.700	960.976
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	100%	11.006.998	3.500	(5.555)	11.003.000	(679)	(679)	11.000.266	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	100%	8.006.998	3.500	(306.361)	8.003.000	331.316	1.173.730	8.031.456	-
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(3.155)	-	-	(548)	(203)	-
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	100%	39.526.530	3.500	(2.015)	40.000.000	(474.934)	(633.917)	39.526.551	-
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.147)	-	(553)	(553)	801	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.864)	-	(577)	(577)	39	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.029)	-	(549)	(549)	922	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		262.694.618	48.084	237.731	258.417.500	(8.557.202)	(7.179.384)	260.144.123	1.445.823

Nombre de la Sociedad	% Participación Directa	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.708.610	4.094	604.731	-	139.847	237.048	748.672	102.013
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	100%	125.013.912	3.500	(10.983)	125.010.000	388.978	604.922	125.389.495	-
VIVENIO ALFA, S.L.U.	100%	5.024.578	3.500	(24.790)	5.020.500	(100.222)	(100.222)	4.898.988	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	100%	63.378.998	3.500	(272.453)	63.375.000	427.979	2.267.913	63.534.026	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	100%	8.006.998	3.500	(76.458)	6.003.000	(28.607)	462.813	5.901.435	-
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	100%	6.998	3.500	(5.067)	3.000	966.742	(568.068)	966.176	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	100%	11.006.998	3.500	(4.612)	11.003.000	(943)	(943)	11.000.945	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	100%	6.998	3.500	(5.593)	3.000	(300.767)	(120.274)	(299.861)	-
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.186)	-	(830)	(830)	1.485	-
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.317)	-	(830)	(830)	1.353	-
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.325)	-	(830)	(830)	345	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(2.054)	-	(830)	(830)	616	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	100%	3.500	3.500	(1.197)	-	(832)	(832)	1.471	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		215.171.588	46.084	198.898	210.417.500	1.488.866	2.779.037	212.147.147	102.013

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

8.3 Créditos con empresas del Grupo y Asociadas

Los créditos con empresas del grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, tienen un vencimiento a 3 años y el tipo de interés se determina para cada caso según la media de la financiación recibida por el Grupo de entidades financieras.

El tipo de interés aplicado en 2023 ha estado entre el 1,8% y el 3,85%.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto inversiones con empresas del grupo (Notas 8 y 16), al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Categorías	Clases	2023		2022	
		Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo:					
Activos financieros a coste amortizado		3.043.302	3.043.302	2.717.574	2.717.574
Derivados de cobertura		-	-	251.886	251.886
Total activos financieros a largo plazo		3.043.302	3.043.302	2.969.460	2.969.460
Activos financieros a corto plazo:					
Activos financieros a coste amortizado		660.700	660.700	501.574	501.574
Derivados de cobertura		123.275	123.275	-	-
Total activos financieros a corto plazo		783.975	783.975	501.574	501.574
Total		3.827.277	3.827.277	3.471.034	3.471.034

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

28 2a

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

<i>Euros</i>	2023	2022
A largo plazo:		
Otros activos financieros	3.043.302	2.717.574
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	3.043.302	2.717.574
A corto plazo:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	518.098	377.721
Otros activos financieros	142.602	123.853
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	660.700	501.574
Activos financieros a coste amortizado	3.704.002	3.219.148

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	382.636	313.576
Clientes empresas del grupo y asociadas	65.495	9.573
Deudores varios	69.967	54.572
A corto plazo	518.098	377.721
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	518.098	377.721

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Saldo Inicial	1.589.840	1.271.094
Dotaciones	496.967	675.968
Aplicaciones	(318.995)	(323.283)
Cancelaciones	(8.163)	(33.940)
Saldo final	1.759.650	1.589.840

A su vez durante el ejercicio 2023 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 142 euros (58.882 euros durante el ejercicio 2022).

Otros activos financieros

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Fianzas entregadas a largo plazo	2.419.831	2.243.659
Depósitos constituidos a largo plazo	623.471	473.914
Total otros activos financieros no corrientes	3.043.302	2.717.574
Otros activos financieros	142.602	123.853
Total otros activos financieros corrientes	142.602	123.853
Total otros activos financieros	3.185.904	2.841.426

Fianzas entregadas a largo plazo

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

24/30 X

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

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<u>Euros</u>	2023	2022
Efectivo	5.748.889	2.767.920
Total	5.748.889	2.767.920

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 2023 es el siguiente:

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

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

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

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Pylades Investments Holding B.V.	48,78%	48,95%
Aware Super PTY LTD	48,78%	48,95%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,06%	1,79%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,38%	0,31%
Total	100%	100%

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

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

11.2 Prima de emisión

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

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

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:

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2023
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	(7.680.190)	-	(16.200)	(20.182)	(7.716.573)
Resultados de ejercicios anteriores	(17.855.075)	(326.003)	-	-	(18.181.078)
Total	(25.167.455)	(326.003)	(16.200)	(20.182)	(25.529.841)

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2022
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	(7.641.103)	-	(39.228)	140	(7.680.190)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.489.243)	(4.365.832)	-	-	(17.855.075)
Total	(20.762.536)	(4.365.832)	(39.228)	140	(25.167.455)

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

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

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

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

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

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

Planes de retribución a largo plazo

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

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

Para los ejercicios 2022 y 2023 no se han devengado importe por ninguno de estos conceptos.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Ingresos / (gastos)	Saldo final 31.12.2023
Cobertura de flujos de efectivo	251.886	(128.611)	123.275
Total	251.886	(128.611)	123.275
<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Ingresos / (gastos)	Saldo final 31.12.2022
Cobertura de flujos de efectivo	(98.320)	350.206	251.886
Total	(98.320)	350.206	251.886

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

La composición de los pasivos financieros, excepto deudas con empresas del grupo (nota 16), al 31 de diciembre es la siguiente:

Categorías	Clases	2023			2022		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo:							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	344.084.861	4.342.036	348.426.896	328.406.712	3.638.974	332.045.686
	Total pasivos financieros a largo plazo	344.084.861	4.342.036	348.426.896	328.406.712	3.638.974	332.045.686
Pasivos financieros a corto plazo:							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	25.719.091	3.829.539	29.548.630	27.206.788	4.071.112	31.277.900
	Total pasivos financieros a corto plazo	25.719.091	3.829.539	29.548.630	27.206.788	4.071.112	31.277.900
	Total pasivos financieros	369.803.952	8.171.574	377.975.526	355.613.500	7.710.085	363.323.586

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado o a coste al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Euros	2023	2022
Deudas con entidades de crédito	344.084.861	328.406.712
Otros pasivos financieros	4.342.036	3.638.974
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste no corrientes	348.426.896	332.045.686
Deudas con entidades de crédito	25.719.091	27.206.788
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	3.829.539	4.071.112
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste corrientes	29.548.630	31.277.900
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	377.975.526	363.323.586

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

12.1 Deudas con entidades de crédito

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

Euros	2023	2022
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	343.772.685	327.589.386
Préstamos no hipotecarios	312.176	817.326
A largo plazo	344.084.861	328.406.712
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	25.274.125	23.412.034
Préstamos no hipotecarios	513.374	494.304
Líneas de crédito	(68.408)	3.300.451
A corto plazo	25.719.091	27.206.788
Deudas con entidades de crédito	369.803.952	355.613.500

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.227.771)	-	-	(2.227.771)
Principal a largo plazo	346.000.456	312.176	-	346.312.632
Principal a corto plazo	24.683.249	512.295	(80.896)	25.114.649
Intereses a corto plazo	590.876	1.079	12.488	604.442
Deuda a 31.12.2023	369.046.810	825.550	(68.408)	369.803.952
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	7.542.725	57.062	147.157	7.746.944
Gastos financieros a 31.12.2023	7.542.725	57.062	147.157	7.746.944

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

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Lineas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.795.667)	-	-	(2.795.667)
Principal a largo plazo	330.385.053	817.326	-	331.202.378
Principal a corto plazo	23.258.168	493.452	3.300.451	27.052.071
Intereses a corto plazo	153.865	852	-	154.717
Deuda a 31.12.2022	351.001.420	1.311.630	3.300.451	355.613.500
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	5.216.019	34.766	3.666	5.254.452
Gastos financieros a 31.12.2022	5.216.019	34.766	3.666	5.254.452

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

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

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

- Sabadell, amortización final de dos préstamos hipotecarios constituidos sobre sendas promociones inmobiliarias situadas en Madrid.
- Targobank (Abanca), amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Eric Svensson (Teià),

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

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

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 184.045.067 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2025 a 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 16 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona, Madrid, Valencia y Palma de Mallorca.
- Abanca, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 3.191.403 euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500.000 euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.
- ING, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 17.338.001 euros, con unos tipos de interés para la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% y para la parte fija del 2,14% y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 3 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Madrid y Valencia.

Hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 30.000.000 euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el

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

momento de cada disposición y vencimiento 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

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

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada Málaga por un importe total de principal pendiente de 20.714.234 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su vigencia, con vencimiento en el año 2037.

- TargoBank (Abanca), dos préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 19.122.100 euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% otro, ambos con vencimiento en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía sendas promociones inmobiliarias situadas Madrid.

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

Préstamos no hipotecarios

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

Líneas de crédito

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

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

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

<u>Euros</u>	2023	2022
Vencimientos en 1 año	25.719.091	27.206.788
Vencimientos en 1-2 años	112.698.838	25.503.112
Vencimientos en 2-3 años	30.284.920	112.551.193
Vencimientos en 3-4 años	85.554.893	29.852.509
Vencimientos en 4-5 años	99.664.447	80.620.750
Vencimientos en > 5 años	18.109.534	82.674.814
Total deuda con entidades de crédito	372.031.723	358.409.167

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 notional de la permuta financiera asciende a 5.000.000 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:

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

- 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 2023 es de 123.275 euros (251.886 euros a 31 de diciembre de 2022). Se encuentra registrado dentro del activo.

12.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Proveedores	2.215.217	2.491.076
Acreedores varios	423.119	654.776
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	985.048	849.777
Anticipos de clientes	206.154	75.483
A corto plazo	3.829.539	4.071.112
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.829.539	4.071.112

12.3 Otros pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2023	2022
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	4.342.036	3.638.974
Otros pasivos financieros no corrientes	4.342.036	3.638.974
Total Otros pasivos financieros	4.342.036	3.638.974

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.

13. SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Activos por impuesto corriente	580.422	526.789
Hacienda Pública deudora por IVA	-	243.192
Total	580.422	769.981
<i>Euros</i>	2023	2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.172.236	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	79.336	57.761
Hacienda Pública acreedora por IRPF	77.720	65.715
Total	2.329.292	123.476

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

31 37

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

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.

13.1 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:

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2023
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		5.498.798,37		-	5.498.798
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(923.523)	-	(36.383)	(959.906)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	3.472.912	-	-	-	3.472.912
- con origen en ejercicios anteriores	-	(1.525.826)	-	-	(1.525.826)
Compensación de bases imponibles negativas de ej.anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					6.485.979
Base imponible Régimen Socimi					6.485.979
Base imponible Régimen General					-

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2022
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(326.002,62)		-	(326.003)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.664	(48.456)	-	(39.088)	(85.880)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	3.130.737	-	-	-	3.130.737
- con origen en ejercicios anteriores	-	(507.269)	-	-	(507.269)
Compensación de bases imponibles negativas de ej.anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					2.211.585
Base imponible Régimen Socimi					2.211.585
Base imponible Régimen General					-

Las diferencias permanentes del ejercicio 2023 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.

En el ejercicio 2023 se registra contra reservas entre otros, los gastos de la ampliación de capital y de las operaciones con autocartera. (Nota 11.3). Estos gastos son fiscalmente deducibles por lo que suponen un ajuste permanente al resultado contable para llegar a la base imponible fiscal.

A 31 de diciembre de 2023 se recoge como diferencia temporal (puede revertir en un futuro) los siguientes ajustes al resultado contable:

- la provisión por deterioro de las inversiones inmobiliarias dotada durante el ejercicio (Notas 7 y 15.5), la cual según la normativa fiscal no es deducible.
- Los gastos financieros no deducibles por aplicación de la limitación fiscal para estos gastos según la normativa fiscal vigente.

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 2023 y 2022 no ha generado resultado al que sea aplicable ninguno de los tipos de gravamen especiales y ni sobre los que tenga que tributar al régimen general

32/28 X

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

13.2 Otra información fiscal

Con efectos 1 de enero de 2023, la Sociedad junto con sus dependientes Vivenio Promoción S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Omicrom, S.L.U. y Vivenio Omega, S.L.U., se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) del IVA, que supone una tributación especial en las operaciones entre empresas dentro del REGE.

La Sociedad es la cabecera del grupo especial y quien declara y liquida el impuesto de forma consolidada con Hacienda, pudiéndose generar saldos a favor o en contra con sus sociedades dependientes por este concepto mientras no se hayan liquidado (nota 16.1).

Euros	2023	2022
VIVENIO PROMOCION, S.L.	-	3.547.012
VIVENIO KAPPA, S.L.	-	(1.505.632)
VIVENIO OMEGA, S.L.	-	152
VIVENIO LAMDA, S.L.	-	152
VIVENIOOMICROM, S.L.	-	-
Saldos acreedores (REGE)	-	2.041.684

14. 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.*

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2023	(362.385)	-	-	-
Ejercicio 2022	(4.404.920)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.245.726)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.191.796)	-	-	15.118
Ejercicio 2019	(11.885.071)	-	-	124.939
Ejercicio 2018	(139.065)	-	-	(1.735)
Ejercicio 2017	(1.439.201)	-	-	-
Total	(25.668.164)	-	-	138.322

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 07 de junio de 2022 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al resultado del ejercicio del año 2020.

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

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 21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
6 22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
7 22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8 03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
9 18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
10 30/05/2018	CL Cambriis 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
11 27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
12 27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
13 27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
14 27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
15 27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
16 27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
17 27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
18 27/06/2018	CL Roc Codó 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19 26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
20 10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
21 10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
22 28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
23 27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
24 31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25 27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26 04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
27 04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
28 04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
29 31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
30 22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
31 24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
32 15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
33 10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
34 04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
35 13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
36 26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
37 26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38 26/06/2019	Vivenio Epsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39 26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40 26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41 13/11/2019	Vivenio Omicrom, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42 13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43 13/11/2019	Vivenio Lambda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
44 13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
45 13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

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

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 7.2)	31.733.490	28.967.053
Categorías de actividades	31.733.490	28.967.053
<i>Euros</i>	2023	2022
España	31.733.490	28.967.053
 Mercados geográficos	31.733.490	28.967.053

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.541.340	1.458.176
Otros ingresos de explotación	363.115	368.913
Otros ingresos de explotación	1.904.456	1.827.089

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Euros</i>	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	4.224.402	3.342.037
Indemnizaciones	3.605	2.369
Cargas sociales		
Seguridad social	788.230	476.683
Otros gastos sociales	56.340	15.563
Gastos de personal	5.072.576	3.838.652

Al cierre del ejercicio 2022 y 2023 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo (nota 11.4)

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Arrendamientos y cánones	162.097	120.129
Reparaciones y conservación	2.781.905	2.912.610
Servicios de profesionales independientes	1.214.980	6.171.160
Primas de seguros	823.165	767.226
Servicios bancarios y similares	28.611	28.911
Publicidad, propagandas y RRPP	145.464	148.341
Suministros	778.891	986.195
Otros servicios	2.126.478	1.783.715
Total	8.061.590	12.918.287

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

Arrendamientos Operativos

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

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

Servicios profesionales independientes - Investment Management Agreement

La partida de "Servicios profesionales independientes" recoge el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato Investment Management Agreement firmado por las partes, el cual fue revisado en 2022 con la firma de un nuevo contrato con nuevas condiciones y con una vigencia de 3 años (nota 11.4).

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procedió a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros (incluye la parte de IVA no deducible), 3.408.226 euros en base (nota 11.4).

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

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Euros</i>	2023	2022
Inmovilizado intangible (Nota 5)	303.678,56	111.247
Inmovilizado material (Nota 6)	97.610,98	60.370
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	6.249.968,00	5.536.504
Amortización del inmovilizado	6.651.258	5.708.121

15.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	1.245.774,90	3.130.737
Pérdidas por deterioro del inmovilizado	1.245.775	3.130.737

15.6 Resultados por enajenación o baja de inmovilizado

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

<i>Euros</i>	2023	2022
Inmovilizado Intangible (Nota 5)	-	(9.851)
Inmovilizado material (Nota 6)	(114.601)	-
Inversiones inmobiliarias	643.712	(1.113)
Resultado por enajenación/baja del inmovilizado	529.111	(10.964)

15.7 Ingresos financieros

36/42 X

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

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Euros	2023	2022
Ingresos por dividendos de empresas del grupo (nota 16.1)	1.445.823	102.013
Intereses de créditos con empresas del grupo (nota 16.1)	2.590.962	3.236.465
Otros ingresos financieros	6.814	1.563
Ingresos financieros	4.043.599	3.340.041

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad percibe dividendos de sus sociedades filiales Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U. y Vivenio Beta, S.L.U.

La Sociedad tiene formalizados varios créditos con Sociedades dependientes (nota 8) que han devengado intereses por importe de 2.590.962 euros (3.236.465 euros en 2022).

15.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

Euros	2023	2022
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	7.746.944,48	5.254.452
Otros gastos financieros	890.026,67	914.146
Gastos financieros	8.636.971	6.168.598

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	Accionista
NECAM 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

16.1 Entidades vinculadas

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

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

2023	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	262.694.618	-	262.694.618
Créditos a empresas(Nota 8)	59.000.000	-	59.000.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	321.694.618	-	321.694.618
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	65.495	-	65.495
VIVENIO ALFA, S.L.	8.195	-	8.195
VIVENIO BETA, S.L.	30.317	-	30.317
VIVENIO DELTA, S.L.	8.016	-	8.016
VIVENIO KAPPA, S.L.	18.967	-	18.967
Cuentas corrientes con empresas	61.768.752	-	61.768.752
NESCAM 2006, S.L.	149.234	-	149.234
VIVENIO PROMOCION, S.L.	15.237.050	-	15.237.050
VIVENIO ALFA, S.L.	(7.809.963)	-	(7.809.963)
VIVENIO BETA, S.L.	(1.329.736)	-	(1.329.736)
VIVENIO DELTA, S.L.	51.070	-	51.070
VIVENIO EPSILON, S.L.	111.127	-	111.127
VIVENIO GAMMA, S.L.	12.230.793	-	12.230.793
VIVENIO KAPPA, S.L.	2.257.695	-	2.257.695
VIVENIO OMEGA, S.L.	1.804	-	1.804
VIVENIO OMICROM, S.L.	40.868.328	-	40.868.328
VIVENIO POSEIDON, S.L.	34	-	34
VIVENIO SIGMA, S.L.	184	-	184
VIVENIO LAMDA, S.L.	1.133	-	1.133
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	61.834.247	-	61.834.247
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	215.171.589	-	215.171.589
Créditos a empresas(Nota 8)	60.000.000	-	60.000.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	275.171.589	-	275.171.589
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	9.573	-	9.573
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	9.573	-	9.573
Créditos a empresas (Nota 8)	463.889	-	463.889
Cuentas corrientes con empresas	119.174.405	-	119.174.405
NESCAM 2006, S.L.	1.165.923	-	1.165.923
VIVENIO PROMOCION, S.L.	55.207.991	-	55.207.991
VIVENIO ALFA, S.L.	23.133.412	-	23.133.412
VIVENIO BETA, S.L.	7.947.104	-	7.947.104
VIVENIO DELTA, S.L.	403.350	-	403.350
VIVENIO EPSILON, S.L.	(1.360.866)	-	(1.360.866)
VIVENIO GAMMA, S.L.	11.776.776	-	11.776.776
VIVENIO KAPPA, S.L.	20.897.319	-	20.897.319
VIVENIO OMEGA, S.L.	1.912	-	1.912
VIVENIO OMICROM, S.L.	24	-	24
VIVENIO POSEIDON, S.L.	34	-	34
VIVENIO SIGMA, S.L.	184	-	184
VIVENIO LAMDA, S.L.	1.242	-	1.242
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	119.647.867	-	119.647.867

La partida de cuentas corrientes con empresas del grupo recoge los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2023 y 2022 por los importes recibidos o entregados a sus sociedades dependientes para poder atender a los compromisos adquiridos, así como la gestión de los excedentes de tesorería.

En los ejercicios 2023 y 2022 recoge también los saldos con las Sociedades del Grupo fiscal Especial para el IVA (REGE), según corresponda, nota 13.2.

26 44

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

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

2023	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	2.590.962	-	2.590.962
NESCAM 2006, S.L.	35.035	-	35.035
VIVENIO ALFA, S.L.	899.232	-	899.232
VIVENIO DELTA, S.L.	975.868	-	975.868
VIVENIO BETA, S.L.	291.550	-	291.550
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	389.278	-	389.278
Dividendos	1.445.823	-	1.445.823
NESCAM 2006, S.L.	139.847	-	139.847
VIVENIO EPSILON, S.L.	960.976	-	960.976
VIVENIO BETA, S.L.	345.000	-	345.000
TOTAL INGRESOS	4.036.785	-	4.036.785
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	245.025	245.025
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	245.025	245.025
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	245.025	245.025
2022	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	3.236.465	-	3.236.465
VIVENIO BETA, S.L.U.	638.750	-	638.750
VIVENIO DELTA, S.L.U.	463.889	-	463.889
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	2.133.826	-	2.133.826
Dividendos	102.013	-	102.013
NESCAM 2006, S.L.U.	102.013	-	102.013
TOTAL INGRESOS	3.338.478	-	3.338.478
GASTOS			
Recepción de servicios	-	4.099.660	4.099.660
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	4.099.660	4.099.660
Contratos de arrendamiento operativo	-	20.022	20.022
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	20.022	20.022
TOTAL GASTOS	-	4.119.682	4.119.682
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	742.525	742.525
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	742.525	742.525
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	742.525	742.525

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en euros)

tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

Debido al cambio en el método de cálculo del "Incentive Fee", fijado en el nuevo contrato de Investment Management Agreement firmado en 2022 y con efectos 1 de enero del mismo año, se procede a realizar liquidación del anterior contrato por un importe de 4.095.324 euros. (nota 11.4)

En 2023 no se ha devengado ningún importe por concepto de "Incentive Fee", bajo el marco del nuevo contrato. (nota 11.4)

Durante el ejercicio 2022 y 2023 la Sociedad ha formalizado varios contratos de crédito con varias de sus filiales que han devengado intereses (nota 8.3)

16.2 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:

<i>Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	781.390	612.196	1.393.586
Total 31.12.2023	781.390	612.196	1.393.586

<i>Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	745.000	745.000	1.490.000
Total 31.12.2022	745.000	745.000	1.490.000

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

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

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

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

17. 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.

17.1 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:

<i>Euros</i>	2023	2022
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	3043301,95	2.969.460
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.098.520	1.147.703
Inversiones con empresas del grupo	61.768.752	119.174.405
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	142.602	123.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	5.748.889	2.767.920
Total	71.802.065	126.183.341

40 / 46

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

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:

<u>Euros</u>	Operaciones continuadas	
	2023	2022
No vencidos	12.352	16.606
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	186.532	97.126
Entre 30 y 60 días	71.073	49.158
Entre 60 y 90 días	1.414	4.967
Entre 90 días y 120 días	86.526	102.976
Más de 120 días	94.707	97.315
Total	452.603	368.148

17.2 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 2023, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 78% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 85% al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas, es el siguiente:

<u>Euros</u>	2023	2022
Financiación de terceros a tipo de interés variable	83.532.240	52.367.100
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	287.895.042	305.887.349
Total	371.427.281	358.254.450

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 13.1).

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

41 47 ✓

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2023			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2023	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2023
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	21	38	59	53	-
Operarios	8	-	8	5	1
Ejercicio 2023	37	43	80	71	1

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2022			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2022	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2022
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Mandos intermedios	5	4	9	8	-
Técnicos/Administrativos	16	28	44	33	-
Operarios	1	-	1	1	1
Ejercicio 2022	24	32	56	44	1

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

18.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Euros	2023	2022
Servicios de auditoría	25.221	24.630
Total honorarios	25.221	24.630

18.3 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:

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	33	36
Ratio de operaciones pagadas	31	37
Ratio de las operaciones pendientes de pago	47	32

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	18.092.857	23.231.058
Total pagos pendientes	2.262.918	2.155.569
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	15.949.277	21.034.439
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	88%	91%

	Número de facturas	
	2023	2022
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	14.682	13.881
Porcentaje sobre el total de facturas	94%	89%

Esta sección ha sido actualizada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas en la que además del periodo medio de pago a proveedores, es necesario incluir el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre

42 48

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

el total monetario de los pagos a sus proveedores.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad Matriz ha procedido a la adquisición de 3 promociones inmobiliarias de viviendas en Arganda (Madrid) por un precio total conjunto de 50 millones de euros, incorporando a la cartera 398 viviendas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2023.

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 2023 era de 1,35 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2023 había 704.707.867 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

Durante el ejercicio 2021 se incorpora a la estructura accionarial de la Sociedad Aware Super PTY LTD mediante una operación con su accionista principal hasta el momento, Pylades Investments Holding B.V., que supuso la equiparación de la participación de ambos accionistas en la Sociedad.

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.

Internalización de servicios

Durante el 2023 se ha continuado y desarrollado el proceso de internalización de servicios de gestión y comercialización del patrimonio de la Sociedad iniciado en el ejercicio 2022.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2023

La Sociedad ha tenido una evolución, a nivel general, positiva durante el ejercicio, con crecimiento de rentas y en su cartera de activos.

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación de 10.569 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 31.733 miles de euros y por refacturación de gastos a 1.541 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 9% con respecto al ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2023 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 90%. Se ha continuado y puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2023 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial asciende a 10,83 €/m²/mes.

Evolución cartera de activos

150
X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Al cierre del ejercicio la Sociedad cuenta con una cartera de activos compuesta por 32 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 3.135 viviendas y 46 locales/oficinas.

Durante el ejercicio 2023, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se adquiere una nueva promoción de inmuebles en explotación situada en Vallecas (Madrid), sumando a la cartera 79 nuevas viviendas.
- Venta de dos promociones de inmuebles (Jarales y Santa Zoa) situadas en Campo Real (Madrid), compuestas por un total de 27 viviendas y 1 local.

La Sociedad ha continuado con su política de obras de rehabilitación, adaptación a construcciones más sostenibles y eficientes energéticamente y mejora general de los inmuebles en explotación, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de calle Hermosilla (Madrid), calle Valencia (Barcelona) y Avenida San Luis (Madrid).

3. Evolución previsible

La evolución esperada para el ejercicio 2023 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.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad se ha distribuido dividendos.

5. 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.

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 14.623.178 acciones en autocartera a un precio de 1,115 euros/acción.

Existen 259.957 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. 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.

251

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2023
 (Expresado en euros)

Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o, en menor medida, renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

Este riesgo está mitigado a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento, con ello la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 80%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Periódicamente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas por el equipo de gestión de deuda hasta que tienen una antigüedad superior a 2-3 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Euros	Operaciones continuadas	
	2023	2022
No vencidos	12.352	16.606
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	186.532	97.126
Entre 30 y 60 días	71.073	49.158
Entre 60 y 90 días	1.414	4.967
Entre 90 días y 120 días	86.526	102.976
Más de 120 días	94.707	97.315
Total	452.603	368.148

Riesgo de liquidez

La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza el presupuesto anual y una previsión periódica de tesorería.

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

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 2023, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 78% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (85% a 31 de diciembre de 2022).

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas, es el siguiente:

3/52
X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

<i>Euros</i>	2023	2022
Financiación de terceros a tipo de interés variable	83.532.240	52.367.100
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	287.695.042	305.887.349
Total	371.427.281	358.254.450

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2023.

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad Matriz ha procedido a la adquisición de 3 promociones inmobiliarias de viviendas en Arganda (Madrid) por un precio total conjunto de 50 millones de euros, incorporando a la cartera 398 viviendas.

A/S3

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 2023 en su reunión del día 27 de marzo de 2024. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 53 han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando los miembros del Consejo de Administración en la citada fecha.

DocuSigned by:

6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero

DocuSigned by:

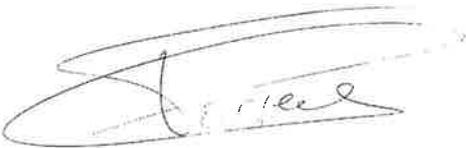
6D8A538C4D1D494...

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Consejero
Rpte. D. David Vila Baltá

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero