

26 octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA ("VIVENIO" o la "Sociedad") pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([http: www.vivenio.com](http://www.vivenio.com))

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudiera ser necesaria.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2023



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/20577
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

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.balealopez@es.ey.com
Date: 2023.10.26 11:14:03 +0200

Alfonso Balea López

26 de octubre de 2023

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2023**

1

ÍNDICE

- Balance intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Balance Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

ACTIVO	Notas	30.06.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		1.527.560.323	1.456.585.192
Inmovilizado intangible	6	1.524.847	1.022.182
Patentes, licencias, marcas y similares		-	-
Aplicaciones informáticas		1.524.847	1.022.182
Inmovilizado material	7	462.568	463.594
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		462.568	463.594
Inversiones inmobiliarias	8	1.518.578.402	1.448.598.402
Terrenos y Construcciones		1.166.010.000	1.155.825.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		352.568.402	292.773.402
Inversiones financieras a largo plazo	9	6.971.671	6.478.178
Derivados		221.113	251.886
Otros activos financieros		6.750.558	6.226.292
Activos por impuesto diferido		22.835	22.835
ACTIVO CORRIENTE		9.538.840	6.885.393
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.673.989	1.777.587
Clientes por prestaciones de servicios	9	2.001.123	612.249
Deudores varios	9	297.532	60.223
Activos por impuesto corriente	13	101.053	101.053
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	274.281	1.004.062
Inversiones financieras a corto plazo	9	525.939	495.213
Otros activos financieros		525.939	495.213
Periodificaciones a corto plazo		48.957	87.448
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.289.956	4.525.144
Tesorería		6.289.956	4.525.144
TOTAL ACTIVO		1.537.099.163	1.463.470.585

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

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

Balance Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		974.023.819	947.195.719
FONDOS PROPIOS		973.802.707	946.943.833
Capital	11.1	704.707.867	702.172.173
Capital escriturado		704.707.867	702.172.173
Prima de emisión	11.2	102.185.157	101.312.625
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	140.337.500	169.096.714
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(14.281.613)	(299.793)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		40.853.796	(28.746.112)
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	-	3.408.226
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	221.113	251.886
Operaciones de cobertura		221.113	251.886
PASIVO NO CORRIENTE		524.461.788	459.638.780
Deudas a largo plazo	12	499.262.192	439.203.542
Deudas con entidades de crédito		491.496.555	431.931.377
Otros pasivos financieros		7.765.637	7.272.165
Pasivos por impuesto diferido	13.1	25.199.595	20.435.238
PASIVO CORRIENTE		38.613.556	56.636.086
Provisiones a corto plazo		49.424	111.561
Deudas a corto plazo	12	14.963.570	27.641.568
Deudas con entidades de crédito		14.963.570	27.641.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		22.646.711	28.882.956
Proveedores	12	21.855.306	27.244.111
Acreedores varios	12	93.124	97.034
Personal	12	507.963	874.794
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	190.319	667.017
Periodificaciones		953.851	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.537.099.163	1.463.470.585

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Notas	30.06.2023	30.06.2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	20.434.126	16.477.354
Prestaciones de servicios		20.434.126	16.477.354
Trabajos realizados por la empresa para su activo		128.883	60.833
Otros ingresos de explotación	15.1	1.668.331	1.177.609
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		1.668.331	1.177.609
Gastos de personal	15.2	(2.531.559)	(1.861.448)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.097.991)	(1.651.292)
Indemnizaciones		(3.605)	-
Seguros sociales		(399.953)	(206.651)
Otros gastos sociales		(30.010)	(3.505)
Otros gastos de explotación		(6.808.574)	(11.293.371)
Servicios exteriores	15.3	(5.350.381)	(9.852.970)
Tributos		(1.504.202)	(1.307.350)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		46.009	(133.051)
Amortización del inmovilizado	15.4	(130.534)	(84.983)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	15.5	(36.756)	-
Resultados por enajenaciones y otras		(36.756)	-
Otros resultados		29.712	109.218
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.753.629	4.585.212
Ingresos financieros		36	-
Gastos financieros	15.6	(4.453.298)	(3.237.538)
Por deudas con terceros		(4.375.819)	(3.130.883)
Otros gastos financieros		(77.479)	(106.655)
RESULTADO FINANCIERO		(4.453.262)	(3.237.538)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	15.7	37.317.786	9.187.316
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		45.618.153	10.534.990
Impuesto sobre beneficios		(4.764.357)	(1.393.986)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		40.853.796	9.141.004
RESULTADO DEL EJERCICIO		40.853.796	9.141.004

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

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

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Notas	30.06.2023	30.06.2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		40.853.796	9.141.004
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(30.774)	(7.843)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(30.774)	(7.843)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		40.823.022	9.133.160

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	688.421.380	99.864.772	90.275.020	(300.656)	78.860.782	5.134.295	(98.320)	972.157.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.141.004	-	(7.843)	9.133.160
Operaciones con socios y propietarios	3.750.793	1.447.853	(30.629)	863	-	(5.134.295)	-	34.584
Aumentos de capital (Nota 11.1)	3.750.793	1.447.853	(30.769)	-	-	(5.134.295)	-	33.581
Operaciones con acciones propias	-	-	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 final a 30 de junio de 2022	702.172.173	101.312.625	169.105.173	(299.793)	9.141.004	3.408.226	(106.163)	964.733.245
Saldo al 31 de diciembre de 2022	702.172.173	101.312.625	169.096.714	(299.793)	(28.746.112)	3.408.226	251.886	947.196.719
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	40.853.796	-	(30.774)	40.823.022
Operaciones con socios y propietarios	2.535.694	872.532	(13.102)	(13.981.820)	-	-	-	(10.586.696)
Aumentos de capital (Nota 11.1)	2.535.694	872.532	(6.097)	-	-	-	-	3.402.129
Operaciones con acciones propias	-	-	(7.005)	(13.981.820)	-	-	-	(13.988.825)
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 30 de junio de 2023	704.707.867	102.185.157	140.337.500	(14.281.613)	40.853.796	-	221.113	974.023.819

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Notas	30.06.2023	30.06.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		45.618.153	10.534.990
Ajustes del resultado		(32.774.017)	(5.739.586)
Amortización del inmovilizado	15.4	130.534	84.983
Correcciones valorativas por deterioro		(46.009)	133.051
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5	36.756	-
Ingresos financieros	15.6	(36)	-
Gastos financieros	15.7	4.453.298	3.237.538
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias		(37.317.786)	(9.187.316)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(30.774)	(7.843)
Cambios en el capital corriente		(6.187.158)	(126.176)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(850.392)	(3.548.550)
Otros activos corrientes		7.766	116.677
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.236.245)	3.269.985
Otros pasivos corrientes		891.714	35.713
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.116.568)	(3.032.563)
Pagos de intereses		(5.116.604)	(3.032.563)
Cobros de intereses		36	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.540.410	1.636.665
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(34.000.306)	(86.643.022)
Inmovilizado intangible	6	(596.176)	(248.111)
Inmovilizado material	7	(35.997)	(130.384)
Inversiones inmobiliarias		(32.874.641)	(85.835.362)
Otros activos financieros		(493.493)	(429.164)
Cobros por desinversiones		1.813.244	-
Inversiones inmobiliarias		1.813.244	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(32.187.062)	(86.643.022)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(13.994.922)	3.442.810
Instrumentos de patrimonio		(13.994.922)	3.442.810
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		46.406.385	27.975.755
Deudas con entidades de crédito		45.912.913	27.579.328
Otras deudas		493.472	396.427
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		32.411.463	31.418.565
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.764.812	(53.587.792)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	4.525.144	60.944.546
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	6.289.956	7.356.754
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.764.812	(53.587.792)

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Sociedad 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 se corresponde con las siguientes actividades:

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023:

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	04.10.2018	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promocion, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	31.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Delta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lambda, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, 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. y Vivenio Kappa, 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 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 Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de Socimi desde el ejercicio 2017.

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% o 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante y revisados por Ernst & Young, S.L., para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil, ahora denominado BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que fueron 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 utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 intermedio resumido consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 14).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (Nota 5.10).
- 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 5.16).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.10).
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7).

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

valor recuperable de los mismas.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 29.075 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos con vencimiento inferior a un año. No obstante, los Administradores del Grupo consideran que su actividad principal y capacidad de endeudamiento les permiten generar liquidez suficiente en el corto plazo para hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado los estados financieros intermedios resumidos consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

Los principales criterios utilizados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados han sido los siguientes:

- a) Los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio 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 periodo 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 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 30 de junio de 2023 y 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad dominante ha obtenido unos beneficios de 40.853.796 euros (beneficio de 9.141.004 euros al 30 de junio de 2022). Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2023, al tratarse de un periodo intermedio.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados son los 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 de 10 años cuando no puedan estimarse de manera fiable su vida útil. El Grupo 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 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.

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 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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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

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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 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 periodo el valor de razonable refleja

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 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.

5.4.1 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 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

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**

incentivos de arrendamiento recibidos; 3. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y

3. 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.

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.

5.4.2 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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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.

5.5 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 integral 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 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 integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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".

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".

4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.

5. Activos financieros a coste: Activos financieros que deberían clasificarse en la categoría anterior pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

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.

5.6 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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados. 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 pérdidas y ganancias 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.

5.7 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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.

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.

5.8 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 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.

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.

5.9 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.

5.10 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

- 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 15% o 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos 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 Apts, 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 periodo 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 dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U., Vivenio Delta S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U., 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% con carácter general.

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 impositivas 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, 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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El 11 de julio de 2021 se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, cuya disposición final segunda modificó la Ley de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, estableciendo que las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 intermedio resumido 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.

5.11 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 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

5.12 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.

5.13 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.

5.14 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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.

5.15 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a ciertos empleados, que incluyen planes sobre acciones, y que han sido aprobados durante el presente ejercicio, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, 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.

5.16 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.

5.17 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 intermedia resumida consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

5.18 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 intermedio resumido 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 intermedio resumido 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.

5.19 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 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 los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados 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 periodo.

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 5.8 y 12.1).

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

30 de junio de 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	30/06/2023	1.166.010.000	-	-	1.166.010.000
Construcciones en curso	30/06/2023	329.800.000	-	-	329.800.000
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	30/06/2023	221.113	-	221.113	-

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)					
Pemutas de tipo de interés	31/12/2022	251.886	-	251.886	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo 2023 ni el ejercicio 2022.

5.20 Resultado por acción

Resultado 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 periodo.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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

	30.06.2023	30.06.2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	7.132.924	(2.580.363)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	702.298.257	698.566.438
Resultado básico por acción (euros)	0,01	0,00

Resultado diluido por acción

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio 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 periodo 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.

	30.06.2023	30.06.2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	7.132.924	(2.580.363)
Intereses de las acciones preferentes convertibles	-	-
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	7.132.924	-2.580.363
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	702.228.977	698.580.074
Resultado diluido por acción (euros)	0,01	0,00

Entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos y la formulación de los mismos se ha procedido a una adquisición de 2.083.431 acciones de la Sociedad Dominante en virtud de la autorización otorgada en Junta General Extraordinaria de accionistas de 26 de junio de 2023. .

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 30.06.2023
Coste					
Propiedad Industrial	50.122	-	-	-	50.122
Aplicaciones Informáticas	1.221.102	596.176	-	-	1.817.278
Total Coste	1.271.224	596.176	-	-	1.867.400
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(50.122)	-	-	-	(50.122)
Aplicaciones Informáticas	(198.920)	(93.511)	-	-	(292.431)
Total amortización Acumulada	(249.041)	(93.511)	-	-	(342.552)
Total Inmovilizado Intangible	1.022.182	502.665	-	-	1.524.847

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	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 y desarrollo de varias aplicaciones destinadas a la contabilidad, gestión de los contratos y relación con los inquilinos.

Los movimientos, dentro del epígrafe, del ejercicio 2022 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 30.06.2023
Coste					
Mobiliario	470.996	32.509	-	-	503.505
Equipos proceso información	132.696	-	-	-	132.696
Utilillaje	-	3.488	-	-	3.488
Total Coste	603.692	35.997	-	-	639.689
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109.757)	(30.102)	-	-	(139.859)
Equipos proceso información	(30.341)	(6.706)	-	-	(37.047)
Utilillaje	-	(215)	-	-	(215)
Total amortización Acumulada	(140.098)	(37.024)	-	-	(177.121)
Total Inmovilizado Material	463.594	(1.026)	-	-	462.568

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	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

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como la equipación de la

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

oficina.

Los movimientos significativos de este epígrafe del ejercicio 2022 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene un contrato de arrendamiento, por sus oficinas centrales en Madrid, con una vigencia inicial hasta el 31 de mayo de 2027.

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 60.065 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (60.065 euros al 30 de junio de 2022) (Nota 15.3).

7.3 Otra información

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 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 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	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 30.06.2023
Terrenos	21.900.000	581.405	-	(16.400.000)	118.595	6.200.000
Construcciones	1.133.925.000	4.568.452	(1.850.000)	-	23.166.548	1.159.810.000
Terrenos y Construcciones	1.155.825.000	5.149.858	(1.850.000)	(16.400.000)	23.285.142	1.166.010.000
Inversiones Inmobiliarias en curso	270.005.000	29.362.356	-	16.400.000	14.032.644	329.800.000
Anticipos para Inv.Inmobiliarias	22.768.402	-	-	-	-	22.768.402
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	292.773.402	29.362.356	-	16.400.000	14.032.644	352.568.402
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.448.598.402	34.512.214	(1.850.000)	-	37.317.786	1.518.578.402

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Valorización de los activos (Nota 8.3)	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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se ha producido la venta de dos edificios de viviendas (27 viviendas, 1 local) situadas en Campo Real (Madrid) a un precio de venta igual a su valoración por lo que no ha generado ningún resultado por la misma.

Las altas producidas, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, se corresponden con las obras de rehabilitación y reforma de los edificios en explotación y con los costes de construcción de las promociones en curso.

Se han iniciado las obras de construcción de la futura promoción de viviendas situada en calle Escuela

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

de Vallecas en Madrid, lo que ha supuesto un traspaso del epígrafe de terreno a las inversiones en curso.

Los movimientos más significativos del ejercicio 2022 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A 30 de junio de 2023 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 1.495.810 miles de euros (1.425.830 miles de euros a 31.12.2022), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 15.8). 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 incluye el "Anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward purchase".

El detalle de las yields netas de salida consideradas, se encuentran entre el rango siguiente:

Yields netas de salida (%)	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3,15% - 4,90%	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 la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto:

		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
Euros				
30 de junio de 2023				
	Inversiones Inmobiliarias	1.495.810.000	82.690.000	(69.910.000)
31 de diciembre de 2022				
	Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	80.805.000	(69.905.000)
		Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
		Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
Euros				
30 de junio de 2023				
	Inversiones Inmobiliarias	1.495.810.000	(149.410.000)	164.290.000
31 de diciembre de 2022				
	Inversiones Inmobiliarias	1.425.830.000	(161.915.000)	165.585.000

8.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 a 20.434.126 euros y 1.493.694 euros respectivamente. (16.477.354 euros y 1.049.446 euros respectivamente a 30 de junio de 2022). (Nota 15.1)

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han sido 6.001.492 euros (6.203.885 euros a 30 de junio de 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:

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Hasta un año	41.050.381	36.858.153
De un año a cinco años	140.986.420	143.971.489
Más de cinco años	34.202.670	12.115.477
	216.239.471	192.945.118

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge los beneficios/pérdidas por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo terminado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, por importes de 37.317.786 euros y 9.187.316 euros respectivamente (Nota 15.7), de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes a 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Móstoles (Madrid), Carabanchel (Madrid) y Torrejón (Madrid), por un importe estimado de 90.200.000 euros. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han entregado anticipos a cuenta de las mencionadas futuras adquisiciones. El importe conjunto de los anticipos entregados a 30 de junio de 2023 ascendía a 22.464.000 euros.

La situación de los compromisos de adquisiciones del Grupo al cierre del ejercicio 2022 se encuentra detallado en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas y aprobadas.

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado de importe de 1.319.145.000 euros a 30 de junio de 2023 (1.207.290.000 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 30.06.2023	261.743	9.704	94%
Total a 31.12.2022	263.280	9.758	88%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Euros	30.06.2023		31.12.2022	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	6.750.558	6.750.558	6.226.292	6.226.292
- Fianzas entregadas a largo plazo	3.031.513	3.031.513	2.656.266	2.656.266
- Depósitos constituidos a largo plazo	3.719.045	3.719.045	3.570.026	3.570.026
Derivados de Coberturas	221.113	221.113	251.886	251.886
Activos financieros a largo plazo	6.971.671	6.971.671	6.478.178	6.478.178
Activos financieros a coste amortizado	2.824.594	2.824.594	1.167.686	1.167.686
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.298.655	2.298.655	672.472	672.472
- Otros activos financieros	525.939	525.939	495.213	495.213
Activos financieros a corto plazo	2.824.594	2.824.594	1.167.686	1.167.686
Total activos financieros	9.796.265	9.796.265	7.645.864	7.645.864

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Fianzas entregadas a largo plazo	3.031.513	2.656.266
Depósitos constituidos a largo plazo	3.719.045	3.570.026
Activos financieros a largo plazo	6.750.558	6.226.292
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.298.655	672.472
Otros activos financieros	525.939	495.213
Activos financieros a corto plazo	2.824.594	1.167.686
Activos financieros a coste amortizado	9.575.152	7.393.977

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 30 de junio de 2023, las fianzas recibidas de los inquilinos y a su vez depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 un depósito notarial constituido como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones incluidas en el contrato de compraventa del terreno situado en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.

Así mismo este epígrafe también recoge entre otros importes 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, un máximo de, 260.870 acciones con la finalidad de permitir hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.001.123	612.249
Deudores varios	297.532	60.223
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.298.655	672.472

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

A fecha 30 de junio de 2023 se recoge el importe pendiente de cobro por la venta de dos inmuebles situados en Campo Real (Madrid) y con vencimiento en noviembre de 2023, según lo establecido en la escritura de compraventa.

Otros activos financieros corrientes

El Grupo registra bajo este epígrafe las provisiones de fondos que tiene entregadas 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. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

<u>Euros</u>	30.06.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.764.885	1.333.600
Dotaciones netas	(68.072)	431.285
Saldo final	1.696.814	1.764.885

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 8.554 euros. (8.067 durante el mismo periodo del ejercicio 2022).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<u>Euros</u>	30.06.2023	31.12.2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.289.956	4.525.144
	6.289.956	4.525.144

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El Capital Social inicial de la Sociedad dominante está 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 los accionistas existentes, realizadas hasta el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 30 de junio 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, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social, a excepción de las de la última ampliación de capital que están en proceso de admisión, se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	30.06.2023	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.	0,36%	1,79%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,08%	0,31%
	100,00%	100,00%

Los movimientos de la autocartera, mantenida según lo establecido en el contrato de Liquidez, para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, han sido la venta y la compra de 12 acciones generando un resultado conjunto (reservas) de 2,52 euros. El saldo de la autocartera a 30 de junio de 2023 asciende a 259.957 acciones valoradas por un importe total de 299.795 euros.

Dentro del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante del Grupo ha adquirido 12.539.747 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.

11.2 Prima de emisión

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

Euros	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 30 de junio de 2022	101.312.625
Ampliación de capital 21 de junio de 2023	872.532
Saldo al 30 de junio de 2023	102.185.157

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Euros	Saldo inicial 31.12.2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 30.06.2023
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	189.334.462	(28.813.915)	(6.097)	(7.005)	180.507.444
Reservas en sociedades consolidadas	(2.750.482)	393.806	-	-	(2.356.677)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(17.855.075)	(326.003)	-	-	(18.181.078)
	169.096.714	(28.746.112)	(6.097)	(7.005)	140.337.500

Euros	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 negativos de ejercicios anteriores	(13.489.243)	(4.365.832)	-	-	(17.855.075)
	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:

(Euros)	30.06.2023	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.

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

La Sociedad dominante 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, 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, a diferencia del contrato anterior que tenía parte del pago en acciones de la Sociedad dominante.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 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.

A30 de junio de 2023 no existe ningún importe devengado por estos conceptos.

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.

Planes de retribución a largo plazo

En el ejercicio 2022 se aprobaron 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.

A 30 de junio de 2023 no se ha 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:

Euros	Saldo inicial 31.12.2022	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 30.06.2023
Cobertura de flujos de efectivo	251.886	(30.774)	221.113
Total	251.886	(30.774)	221.113

Euros	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

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Euros	30.06.2023			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	491.496.555	7.765.637	499.262.192	431.931.377	7.272.165	439.203.542
- Deudas a largo plazo	491.496.555	7.765.637	499.262.192	431.931.377	7.272.165	439.203.542
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
Pasivos financieros a largo plazo	491.496.555	7.765.637	499.262.192	431.931.377	7.272.165	439.203.542
Pasivos financieros a coste amortizado	14.963.570	22.456.393	37.419.963	27.641.568	28.215.939	55.857.508
Deudas a corto plazo	14.963.570	-	14.963.570	27.641.568	-	27.641.568
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	22.456.393	22.456.393	-	28.215.939	28.215.939
Pasivos financieros a corto plazo	14.963.570	22.456.393	37.419.963	27.641.568	28.215.939	55.857.508
Total pasivos financieros	506.460.125	30.222.030	536.682.155	459.572.945	35.488.104	495.061.049

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito	491.496.555	431.931.377
A largo plazo	491.496.555	431.931.377
Deudas con entidades de crédito	14.963.570	27.641.568
A corto plazo	14.963.570	27.641.568
Deudas con entidades de crédito	506.460.125	459.572.945

El importe de los préstamos y créditos con entidades de crédito es de 506.458.130 euros al 30 de junio de 2023 (459.570.713 euros al 31 de diciembre de 2022). El valor razonable 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.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.352.831)	-	-	(4.352.831)
Principal a largo plazo	495.276.892	572.494	-	495.849.386
Principal a corto plazo	13.773.663	496.886	(8.118)	14.262.430
Intereses a corto plazo	698.119	1.054	1.967	701.140
Deuda a 30.06.2023	505.395.843	1.070.434	(6.152)	506.460.125
Gastos financieros devengados (Nota 15.6)	4.285.587	28.801	61.431	4.375.819
Gastos financieros a 30.06.2023	4.285.587	28.801	61.431	4.375.819

Euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.964.981)	-	-	(4.964.981)
Principal a largo plazo	436.079.032	817.326	-	436.896.358
Principal a corto plazo	23.438.582	493.452	3.300.451	27.232.484
Intereses a corto plazo	408.232	852	-	409.084
Deuda a 31.12.2022	454.960.865	1.311.630	3.300.451	459.572.945
Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Bankinter, hipotecario por un importe total de principal de 6.000.000 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,75% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en la calle Antonio López (Madrid).
- BBVA, se subroga, a su vencimiento, y se acuerdan nuevas condiciones para 2 préstamos hipotecarios, formalizados con Sabadell inicialmente, por importe total de 13.262.000 euros con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,48% y vencimiento en el año 2028. Estos préstamos tienen como garantía las promociones situadas en Calles Arte Pop y Granja de San Ildefonso de Vallecas en Madrid.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales consolidadas debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 30 de junio de 2023 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente a 30 de junio de 2023 de 189.244.588 euros, con unos tipos de interés del 1,7%, 1,8%, 1,17% y 1,45% y vencimiento en los años 2023, 2023, 2025, 2026 y 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantías las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid), calle Moncada (Valencia), calle José Antonio Aguirre (Madrid), calle Barcelona (Barcelona), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Barcelona), calle Josep Tarradellas (Barcelona), calle Pere Calders (Barcelona), calle Roc Codo (Barcelona), Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).

Préstamo hipotecario por un importe total de principal de 21.600.000 con un tipo de interés del 2,5% hasta el 30 de junio de 2023 y del 1,7% para el resto de su periodo de vigencia y vencimiento en el año 2028. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en el Ensanche de Vallecas (Madrid)

- Abanca, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 3.256.789 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500.000 euros, con un tipo de interés del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Vadecahonde (Madrid). Adicionalmente, hay un préstamo promotor por un importe total de principal de 52.000.000 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,4%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2027. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en Mendez Alvaro (Madrid), con un principal pendiente a 30 de junio de 2023 de 27.405.788 euros.
- ING 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 las promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Madrid), camino de Humanes (Madrid) y calle Cambrils (Valencia).

Hipotecarios por un importe total de principal de 97.000.000 euros, dispuestos a 30 de junio de 2023 por un importe de 79.000.000 euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el tipo establecido en el momento de cada disposición según lo indicado en los contratos de préstamo (actualmente fijados entre el 1,20% y el 4,56%) y vencimientos 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en calle San Luis (Madrid) y en Villaverde (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

- Unicaja por un importe total de principal pendiente de 29.675.900 euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la avenida Talgo (Madrid).
Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Pilar Lorengar de Málaga, por un importe total de principal pendiente de 21.284.377 euros con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y un 1% durante el resto de su vigencia. El vencimiento de este préstamo es en el año 2037.
- TargoBank por un importe total de principal pendiente de 24.804.809 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,5%, 1,6% y 1,7% y para la parte variable a un tipo del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimientos en 2023, 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona), Calle Padilla (Madrid) y calle Trole (Madrid).
- Santander, préstamo promotor por un importe total de principal de 78.000.000 euros, dispuesto en un importe de 44.678.302 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,4% puntos básicos. El vencimiento de este préstamo es en el año 2026. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en Mahou-Calderón (Madrid).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 30 de junio 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 con garantía ICO por un importe total pendiente de 1.069.380 euros, con 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 2022 se firma novación modificativa de la línea de crédito con Bankinter, incrementando en 2.000.000 € el límite establecido, quedando fijado el límite en 7.000.000 euros, la cual no tenía saldo dispuesto a 30 de junio de 2023, y fijando un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,9%.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Vencimientos en 1 año	14.963.570	27.641.568
Vencimientos en 1-2 años	120.810.632	25.818.526
Vencimientos en 2-3 años	89.039.294	112.866.606
Vencimientos en 3-4 años	36.787.213	78.260.662
Vencimientos en 4-5 años	162.037.515	102.890.750
Vencimientos en > 5 años	87.174.731	117.059.815
Total deuda con entidades de crédito	510.812.956	464.537.926

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance intermedio resumido consolidado, 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

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 59,35% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional de la permuta financiera

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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.
- 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 30 de junio de 2023 es de 221.113 euros (251.886 euros a 31 de diciembre de 2022).

12.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

<i>Euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Fianzas recibidas por arrendamientos	4.975.637	4.482.165
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	2.790.000	2.790.000
Otros pasivos financieros no corrientes	7.765.637	7.272.165
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.456.393	28.215.939
Otros pasivos financieros corrientes	22.456.393	28.215.939
Otros débitos y partidas a pagar	30.222.030	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

La Sociedad 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

A 30 de junio de 2023 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 es la siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2023	31.12.2022
Proveedores	21.855.306	27.244.111
Acreeedores varios	93.124	97.034
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	507.963	874.794
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.456.393	28.215.939

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de 21.855.306 euros y 27.244.111 euros

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

respectivamente incluye, entre otros, los pagos aplazados de las compraventas de una promoción en Calle Antonio Machado (Sant Adrià de Besòs), de la promoción en curso en el ámbito urbanístico de Santa Rufina (Málaga) y de un terreno en San Lucas (Málaga), así como las últimas certificaciones de obra de los desarrollos.

13. SITUACIÓN FISCAL

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

Euros	30.06.2023	31.12.2022
Activos por impuesto corriente	101.053	101.053
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	273.636	22.829
Retenciones y pagos a cuenta	645	-
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	-	981.233
Créditos con las Administraciones Públicas	375.334	1.105.115
Euros	30.06.2023	31.12.2022
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	100.489	605.413
Seguridad Social	89.829	61.604
Deudas con las Administraciones Públicas	190.319	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.

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.

13.1 Pasivos por impuesto diferido

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Euros	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2022	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 30.06.2023
Valoración de inversiones inmobiliarias	20.435.238	4.764.357	-	25.199.595
Pasivos por impuesto diferido	20.435.238	4.764.357	-	25.199.595

Euros	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2020	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 31.12.2021
Valoración de inversiones inmobiliarias	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560
Pasivos por impuesto diferido	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560

14. 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 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	(339.105)	-	-	-
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	(25.644.884)	-	-	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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 reparto del ejercicio del año 2020.

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

Datos del grupo consolidado

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcamero	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 Cambrils 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 Codò 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	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

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

Más del 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*

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

reservas.

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

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

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.2)	20.434.126	16.477.354
Categorías de actividades	20.434.126	16.477.354
<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
España		
Madrid	14.364.092	11.415.579
Barcelona	4.491.914	4.002.919
Valencia	525.205	532.802
Palma de Mallorca	408.508	407.018
Málaga	644.408	119.036
Mercados geográficos	20.434.126	16.477.354

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

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.493.694	1.049.446
Otros ingresos de explotación	174.638	128.163
Otros ingresos de explotación	1.668.331	1.177.609

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.097.991	1.651.292
Indemnizaciones	3.605	-
Cargas sociales		
Seguridad social	399.953	206.651
Otros gastos sociales	30.010	3.505
Gastos de personal	2.531.559	1.861.448

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamientos (Nota 7.2)	60.065	60.065
Reparaciones y conservación	2.017.929	1.985.393
Servicios profesionales independientes	722.193	5.794.026
Primas de seguros	628.265	342.942
Servicios bancarios	14.698	18.016
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	118.157	125.716
Suministros	678.056	519.830
Otros servicios	1.111.019	1.006.982
Servicios exteriores	5.350.381	9.852.970

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Inmovilizado intangible (nota 6)	93.511	56.730
Inmovilizado material (nota 7)	37.024	28.253
Amortización del inmovilizado	130.534	84.983

15.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Inversiones inmobiliarias	(36.756)	-
Resultado enajenación inmovilizado	(36.756)	-

El importe se corresponde con los gastos asociados a la venta de los inmuebles situados en Campo Real (Madrid), como son intermediación, tributos, etc.

15.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	4.375.819	3.130.883
Otros gastos financieros	77.479	106.655
Gastos financieros	4.453.298	3.237.538

15.7 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Euros</i>	30.06.2023	30.06.2022
Inversiones inmobiliarias (nota 8.3)	37.317.786	9.187.316
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	37.317.786	9.187.316

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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

16.1 Entidades vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existían saldos pendientes con entidades vinculadas.

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

30.06.2023	Otras partes vinculadas	Total
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	326.165	326.165
Renta Corporación Real Estate, S.A.	326.165	326.165
Compra de autocartera	13.981.818	13.981.818
Renta Corporación Real Estate, S.A.	13.981.818	13.981.818
TOTAL OTRAS OPERACIONES	326.165	326.165
30.06.2022	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	4.100.011	4.100.011
Renta Corporación Real Estate, S.A.	4.100.011	4.100.011
TOTAL GASTOS	4.120.033	4.120.033
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	519.731	519.731
Renta Corporación Real Estate, S.A.	519.731	519.731
TOTAL OTRAS OPERACIONES	519.731	519.731

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.

La Sociedad Dominante ha adquirido, mediante acuerdo del Consejo de Administración que fue previamente autorizado en Junta General Extraordinaria de Accionistas del 26 de junio de 2023,

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

12.539.747 acciones propias de su accionista Renta Corporación Real Estate, S.A.

16.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	390.695	279.439	670.134
Total 30.06.2023	390.695	279.439	670.134

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	372.500	428.750	801.250
Total 30.06.2022	372.500	428.750	801.250

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio 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.

17. 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.

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 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:

(Euros)	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	6.971.671	6.478.178
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.673.989	1.777.587
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	525.939	495.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	6.289.956	4.525.144
	16.461.554	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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

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 los asesores externos 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	
	30.06.2023	31.12.2022
No vencidos	1.326.511	16.448
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	224.119	194.958
Entre 30 y 60 días	112.341	112.076
Entre 60 y 90 días	94.283	5.089
Entre 90 días y 120 días	305.152	221.146
Más de 120 días	236.250	122.755
Total	2.298.655	672.472

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 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 30 de junio de 2023, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 68% 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:

(Euros)	30.06.2023	31.12.2022
Financiación de terceros a tipo de interés variable	164.761.544	126.045.402
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	345.350.272	338.083.439

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 12.1).

17.3 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

El factor causante del fondo de maniobra negativo es, fundamentalmente, el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 30 de junio de 2023 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 29.075 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 resto del 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 algunos 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.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Después del cierre de 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante adquiere 2.083.431 acciones propias de su accionista Renta Corporación Real Estate, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 en la sesión del Consejo de administración por escrito y sin sesión del 25 de octubre. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a 52 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, con la presente diligencia se adjuntan las firmas originales transmitidas telemáticamente de cada uno de los miembros del Consejo de Administración a los efectos de dar por formalizada la presente diligencia.

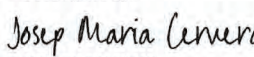
DocuSigned by:

5CC1BE89FC2141F...

D. Nicholas Ebrill
Consejero



D. Johannus Antonius Henricus Hans
Spikker
Consejero

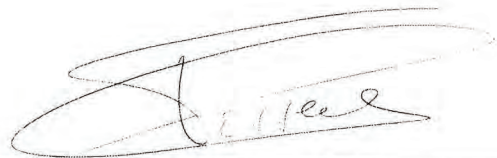
DocuSigned by:

A9F39B14BA4C44F...

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

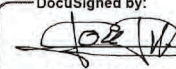
DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

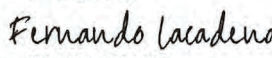
D. Daniel Loureda López
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

DocuSigned by:

17AF30A997CD499...

D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

DocuSigned by:

6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	988.353.388	1.021.119.215
<i>Inmovilizado intangible</i>	1.524.847	1.022.182
Aplicaciones informáticas	1.524.847	1.022.182
<i>Inmovilizado material</i>	383.512	393.773
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	383.512	393.773
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	743.090.504	741.562.212
Terrenos y Construcciones	743.090.504	741.562.212
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</i>	240.171.589	275.171.589
Instrumentos de patrimonio	240.171.589	275.171.589
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	3.182.935	2.969.460
Otros activos financieros	2.961.823	2.717.574
Derivados	221.113	251.886
ACTIVO CORRIENTE	153.296.406	123.737.812
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	2.622.617	1.146.423
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.626.380	313.576
Empresas del grupo y asociadas deudoras	9.573	9.573
Activos por impuesto corriente	526.789	526.789
Otros créditos con las Administraciones públicas	279.162	243.192
Deudores varios	180.712	53.293
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</i>	144.712.145	119.638.294
Otros activos financieros	144.712.145	119.638.294
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	200.043	123.853
Otros activos financieros	200.043	123.853
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	3.933	61.322
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	5.757.669	2.767.920
TOTAL ACTIVO	1.141.649.794	1.144.857.028

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30

DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO	771.583.091	781.351.659
Fondos propios	771.361.978	781.099.773
<i>Capital</i>	704.707.867	702.172.173
<i>Prima de emisión</i>	102.185.157	101.312.625
<i>Reservas</i>	(7.325.482)	(7.312.380)
Legal y estatutarias	367.810	367.810
Otras reservas	(7.693.292)	(7.680.190)
<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	(18.181.078)	(17.855.075)
<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	4.257.127	(326.003)
<i>Acciones Propias</i>	(14.281.613)	(299.793)
<i>Otros instrumentos de Patrimonio Neto</i>	-	3.408.226
Ajustes por cambios de valor	221.113	251.886
<i>Operaciones de cobertura</i>	221.113	251.886
PASIVO NO CORRIENTE	351.406.783	332.045.686
<i>Deudas a largo plazo</i>	351.406.783	332.045.686
Deuda con entidades de crédito	347.468.555	328.406.712
Otros pasivos financieros	3.938.228	3.638.974
PASIVO CORRIENTE	18.659.920	31.459.683
<i>Provisiones a corto plazo</i>	49.424	59.586
<i>Deudas a corto plazo</i>	14.644.946	27.205.509
Deuda con entidades de crédito	14.644.946	27.205.509
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	3.299.055	4.194.588
Proveedores	2.553.602	3.145.852
Acreedores varios	74.493	75.483
Personal	490.997	849.777
Otras deudas con las Administraciones Públicas	179.963	123.476
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	666.495	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.141.649.794	1.144.857.028

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30

DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	30/06/2023	30/06/2022
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	15.387.865	14.070.903
Prestaciones de servicios	15.387.865	14.070.903
Otros ingresos de explotación	960.585	821.415
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	960.585	821.415
Gastos de personal	(2.413.795)	(1.801.955)
Otros gastos de explotación	(4.963.656)	(10.090.203)
Servicios exteriores	(3.911.641)	(8.855.977)
Tributos	(1.152.654)	(1.103.452)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	100.639	(130.774)
Amortización del inmovilizado	(3.130.096)	(2.698.224)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.178.156	-
Deterioros y pérdidas	1.525.826	-
Resultados por enajenaciones y otras	652.330	-
Otros resultados	22.508	96.782
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.041.566	398.718
Ingresos financieros	36	-
Otros ingresos financieros	36	-
Gastos financieros	(3.784.474)	(2.979.081)
Por deudas con terceros	(3.770.257)	(2.958.484)
Otros gastos financieros	(14.217)	(20.597)
RESULTADO FINANCIERO	(3.784.438)	(2.979.081)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.257.127	(2.580.363)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.257.127	(2.580.363)