



LA SOCIMI DE LA JOINT VENTURE ENTRE UN FONDO Y UN GESTOR



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

2 de enero de 2019

La socimi Vivenio es una joint venture entre el gestor del fondo de pensiones holandés APG y Renta Corporación como gestor local de la SOCIMI.

El Grupo se encuentra controlado al 98,09% por Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management (compañía holandesa de propiedad privada que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión).

Con posterioridad al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos que no afectan a la valoración:

- El 26 de septiembre de 2018 se formalizó la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros.
- El 4 de octubre de 2018 se formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros.
- El 10 de octubre de 2018 se formalizaron las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes, por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros.

Vivenio, la socimi de Renta Corporación y APG, empezará a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del próximo lunes 31 de diciembre. El valor de



referencia de las acciones de Vivenio se ha fijado en 1,15 euros por título, lo que otorga a la compañía una valoración de más de 329,4 millones de euros. El código bursátil de la socimi será YVIV.



“Con la salida de Vivenio al MAB, cumplimos con el objetivo de sacar la socimi a bolsa a finales de año, tal y como estaba previsto en el Plan de Negocio 2018-2022” señala David Vila, consejero delegado de Renta Corporación. La operación permitirá a Vivenio avanzar hacia su meta de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 1.500 millones de euros durante los próximos 5 años.



Vivenio nació en abril de 2017, cuando el gestor del fondo de pensiones holandés APG eligió a Renta Corporación como el mejor player nacional para desembarcar en el mercado español por las altas oportunidades de sinergia, en especial por el alto grado de penetración en el mercado de la inmobiliaria para la detección de oportunidades.

Tras las últimas operaciones, Vivenio suma una inversión total comprometida de más de 650 millones de euros y prevé alcanzar la cifra de más de 2.900 viviendas bajo gestión.

Renta Corporación es una inmobiliaria cotizada con más de 25 años de historia, especializada en la adquisición de inmuebles para su adaptación a las necesidades del mercado, y su posterior comercialización. El grupo desarrolla también su actividad patrimonial participando y gestionando una socimi especializada en viviendas. La mayor parte de su negocio lo desarrolla en las plazas españolas más líquidas, con especial foco en Madrid y Barcelona.

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI
(MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
DICIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la Sociedad Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Vivenio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Vivenio cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	3
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	6
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	7
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	12
1.7.	Composición accionarial.....	13
1.8.	Información relativa a las acciones	13
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	15
2.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	15
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	15
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	16
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	17
2.4.1.	Nombre legal y comercial.....	17
2.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad	17
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	23
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	24

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	24
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	60
2.6.3.	Información fiscal	60
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	73
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	73
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	79
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	82
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	83
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	83
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	85
2.12.	Información financiera.....	85
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	85

2.12.2.	En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..	91
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	91
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	94
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	94
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	106
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso	106
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	109
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	109
	<i>(a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.....</i>	<i>111</i>
	<i>(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.....</i>	<i>111</i>
	<i>(c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo... </i>	<i>111</i>
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	112
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	114
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de provisiones o estimaciones	114

2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	115
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	115
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración	115
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	118
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	120
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	122
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	122
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	122
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	122
2.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	123
2.23.	Factores de riesgo	123
2.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	123
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	128

2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	129
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	130
2.23.5.	Riesgos fiscales.....	131
2.23.6.	Otros Riesgos.....	133
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	135
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	135
3.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	135
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	136
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	138
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	138
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	138
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	138
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	141
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	143
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	145
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	146

5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	146
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	146
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	147
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	148
ANEXO II	Revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios Abreviados del ejercicio de ocho meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018	149
ANEXO III	Cuentas Anuales Abreviadas Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017	150
ANEXO IV	Informe de valoración independiente de la Sociedad	151
ANEXO V	Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Compañía	152
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad.....	153

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, la sociedad Vivenio presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Vivenio debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Martijn Vos como Presidente del Consejo de Administración, D. Daniel Loureda López, D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, D. Alfonso Raphael Torres Villalba y Renta Corporación Real Estate S.A. (en adelante, "**Renta Corporación**"), representada por D. José María Cervera Prat, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 7 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de Vivenio y su sociedad dependiente, Nescam 2006, S.L., (en adelante el "**Grupo**"), a 31 de agosto de 2018 y emitido con fecha 9 de noviembre de 2018, realizado por CBRE, Valuation Advisory S.A. (en adelante, "**CBRE**") y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Vivenio de 1,15 euros, lo que supone un valor total de los Fondos Propios del Grupo de 329,43 millones de euros.

A continuación, se describen brevemente las fases para la determinación del precio de referencia por acción:

Conclusiones del informe de valoración:

€'000 ^(*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	263.451	263.451	263.451
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	12.989	31.429	52.459
Patrimonio Neto Ajustado	276.439	294.879	315.909
Ajustes por gastos de formalización de deuda	(3.243)	(3.243)	(3.243)
Ajustes por gastos de estructura	(14.819)	(13.987)	(13.242)
Valoración Fondos Propios a 31 de agosto de 2018	258.377	277.649	299.424

(*) Esta tabla solo muestra las conclusiones del informe de valoración realizado por CBRE.

En el apartado 2.6.5. del Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración realizada por CBRE.

Vivenio tiene un compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación, como consecuencia de la liquidación del “Origination Fee”, (explicación detallada de este concepto en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), contemplado en el contrato de gestión con Renta Corporación.

Para el cálculo del valor unitario por acción hemos considerado estas acciones pendientes de emitir, de modo que, el número de acciones utilizadas para este cálculo es de 255.693 miles.

Con posterioridad a 31 de agosto de 2018, se han producido los siguientes hechos posteriores. A continuación se indican los mismos, distinguiendo entre aquellos que no tienen impacto en la valoración de aquellos que sí lo tienen.

Hechos posteriores que no afectan a la valoración:

Con posterioridad al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos que no afectan a la valoración:

- El 26 de septiembre de 2018 se formalizó la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).
- El 4 de octubre de 2018 se formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).
- El 10 de octubre de 2018 se formalizaron las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes, por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).

Se considera que estas adquisiciones no tienen impacto en la valoración de los fondos propios debido a que estos activos han sido incorporados al balance de Vivenio a su coste de adquisición.

Hechos posteriores que sí afectan a la valoración:

Con posterioridad a la valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 efectuada por CBRE se ha producido el siguiente hecho posterior que, si bien no se ha tenido en cuenta en el mencionado informe de valoración CBRE, la Compañía sí lo ha tenido en cuenta a la hora de determinar el precio de referencia de la incorporación de las acciones.

El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Universal de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 40.160.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 34.822.722 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y de la misma clase que las existentes y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada por Pylades Investments Holdings, BV (40.000.000 euros) y por 16 nuevos accionistas minoritarios (160.000 euros).

Fijación del precio de incorporación al MAB:

€'000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valoración Fondos Propios a 31/08/2018	258.377	277.649	299.424
Ampliación de capital 06/11/2018	40.160	40.160	40.160
Valoración Fondos Propios a fecha de Documento	298.537	317.809	339.584
Número de acciones (miles) a 31/08/2018	251.637	251.637	251.637
Número de acciones (miles) pendientes de emitir a 31/08/2018	4.056	4.056	4.056
Número de acciones (miles) emitidas 06/11/2018	34.823	34.823	34.823
Número de acciones (miles) que se han tenido en cuenta para la valoración	290.515	290.515	290.515
Valor por acción a fecha de Documento	1,03	1,09	1,17

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de Vivenio, de fecha 9 de noviembre de 2018, realizado por CBRE y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Vivenio de 1,15 euros, lo que supone un valor total de los Fondos Propios del Grupo de 329,43 millones de euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Vivenio, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Influencia actual del accionista mayoritario

El Grupo se encuentra controlado al 98,09% por Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management (compañía holandesa de propiedad privada que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Conflictos de interés con partes vinculadas

El Grupo ha realizado operaciones con Renta Corporación (servicios de gestión de activos, ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) y uno de sus Consejeros (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo) y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Vivenio.

Concentración en un tipo de activos

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

Riesgos asociados a la valoración

Para la fijación del precio de referencia, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de CBRE de fecha 9 de noviembre de 2018. En dicho informe de valoración, CBRE ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración del Grupo.

Riesgos de la gestión del patrimonio

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

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

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

Nivel de endeudamiento

A 31 de agosto de 2018 el ratio Loan to Value, (en adelante “LTV”), del Grupo asciende al 36%, considerando el valor de los activos a 31 de agosto de 2018, así como la deuda financiera y tesorería del balance de situación a 31 de agosto de 2018, sometido a revisión limitada. Una posible disminución del valor de los activos del Grupo podría incrementar el LTV.

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

La financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación (ver apartado 2.12.1 para mayor detalle). Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda.

Riesgo de subida de tipos de interés

El Grupo tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 178,6 millones de euros a 31 de agosto de 2018. De este importe, 35,1 millones de euros devengan un tipo de interés que contempla una parte fija más un variable, estando de esta manera expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja del Grupo.

Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos.

El Grupo dispone de contratos de cobertura de tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING (que a 31 de agosto de 2018 ascendía a 8,6 millones de euros), para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Vivenio 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. Su N.I.F. es A-87805768.

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

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por su entonces accionista, Renta Corporación.

La actividad principal de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Desde su constitución, Vivenio ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento, a base de adquisiciones, con el objetivo de añadir valor a la cartera de activos inmobiliarios e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como la optimización de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Vivenio invierte en inmuebles situados principalmente en Madrid, Barcelona (hasta 40 km de estas ciudades), así como en las principales capitales de provincia para la explotación de estos inmuebles en régimen de arrendamiento.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por veinticuatro inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 180.500 metros cuadrados. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de agosto de 2018 (cartera compuesta por veinte inmuebles) asciende a 409.310 miles de euros, tal y como concluye CBRE en el informe de valoración de activos de fecha 7 de noviembre de 2018.

Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Diciembre 2018

La cartera de activos del Grupo está compuesta por los siguientes inmuebles:

#	Activo	Ubicación	Viviendas	Garajes	Trasteros	Tasa de ocupación 31.08.2018	Fecha de adquisición	Valor de los activos
1	Calle Jovellanos 1 A	Rivas-Vaciamadrid	193	193	193	93%	12/06/2017	21.600.000
2	Avenida del Talgo 155	Aravaca- Madrid	157	157	157	78%	28/09/2017	52.200.000
3	Calle Pino Negro 1	Navalcamero- Madrid	133	133	133	93%	12/05/2017	9.900.000
4	Calle Liverpool 6	Alcorcón- Madrid	108	141	108	73%	07/11/2017	16.300.000
5	Calle Jarales 6	Campo Real- Madrid	20	20	21	90%	07/11/2017	980.000
6	Calle Santa Zoa 28	Campo Real- Madrid	7	7	11	86%	07/11/2017	330.000
7	Cerro de Valdecahonde 18	Aravaca- Madrid	158	158	0	25%	21/03/2018	53.100.000
8	Calle Arte Pop 8	Vallecas- Madrid	83	83	83	89%	22/03/2018	15.000.000
9	Calle Granja San Ildefonso 28	Vallecas- Madrid	83	83	83	83%	23/03/2018	16.900.000
10	Calle Camino de Humanes 60-68	Móstoles- Madrid	85	85	85	86%	03/05/2018	11.500.000
11	Calle Eric R. Svensson 13	Teia- Barcelona	42	42	42	86%	18/05/2018	14.100.000
12	Calle Cambrils 4-6-8-10	Valencia	68	68	68	93%	30/05/2018	8.800.000
13	Calle Sant Pere 8-10-12	Sant Adria- Barcelona	66	66	40	36%	27/06/2018	10.500.000
14	Calle Riereta 37	Barcelona	51	35	0	84%	27/06/2018	16.900.000
15	Calle Barcelona 63	Barbera del Vallés- Barcelona	112	112	112	89%	27/06/2018	22.200.000
16	Calle Pere Calders 62-64-66	San Cugat del Vallés- Barcelona	60	60	60	92%	27/06/2018	16.400.000
17	Calle Josep Tarradellas 41-43	San Cugat del Vallés- Barcelona	95	95	95	92%	27/06/2018	29.700.000
18	Calle Roc Codo 14-16-20-22	San Cugat del Vallés- Barcelona	74	74	74	92%	27/06/2018	27.200.000
19	Calle Sevilla 13	Palma de Mallorca	80	125	80	83%	27/06/2018	22.300.000
20	Calle Montesa 39	Madrid	68	88	68	94%	27/06/2018	43.400.000
21	Calle Montcada 96 ^(*)	Valencia	70	54	19	-	26/09/2018	-
22	Calle Jose Antonio Aguirre 2 ^(*)	Getafe- Madrid	97	144	97	-	04/10/2018	-
23	Calle Balmes 164-166 ^(*)	Barcelona	26	0	0	-	10/10/2018	-
24	Calle Valencia 26-28 ^(*)	Barcelona	72	0	0	-	10/10/2018	-
Total			2.008	2.023	1.629			409.310.000

(*) Los activos indicados, al haber sido adquiridos con posterioridad a 31 de agosto, no hay datos sobre su tasa de ocupación ni sus ingresos por promoción.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, Vivenio ha firmado con Renta Corporación un contrato de gestión de los inmuebles.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera:

A continuación se presentan las Cuentas Anuales Abreviadas auditadas correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017. Las mismas han sido incluidas en el Anexo III del presente Documento Informativo.

Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Diciembre 2018

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.12.2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.044.690
Otros ingresos de explotación	223.744
Gastos de personal	(383.258)
Otros gastos de explotación	(630.610)
Amortización del inmovilizado	(217.565)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1.978)
Otros resultados	6.286
Resultado de explotación	41.309
Gastos financieros	(135.040)
Resultado financiero	(135.040)
Resultado antes de impuestos	(93.731)
Resultado del ejercicio	(93.731)

(*) El periodo se comprende desde el 10 de abril de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017. Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido sometidas a auditoría.

Balance de situación: Activo (€)	31.12.2017 (*)
Activo No Corriente	98.796.180
Inmovilizado intangible	34.925
Inmovilizado material	8.558
Inversiones inmobiliarias	98.508.057
Inversiones financieras a largo plazo	244.640
Activo corriente	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	562.018
Periodificaciones a corto plazo	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	70.750.042
TOTAL ACTIVO	170.231.750

(*) El periodo se comprende desde el 10 de abril de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017. Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido sometidas a auditoría.

Balance de situación: Pasivo (€)	31.12.2017 (*)
Patrimonio Neto	127.267.068
Capital	128.800.000
Reservas	(1.439.201)
Resultado del ejercicio	(93.731)
Pasivo No Corriente	40.078.003
Deudas a largo plazo	40.078.003
Pasivo Corriente	2.886.679
Deudas a corto plazo	4.585
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.882.094
TOTAL PASIVO	170.231.750

(*) El periodo se comprende desde el 10 de abril de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017. Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido sometidas a auditoría.

En el apartado 2.12. del presente Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de Vivenio.

Tendencias significativas:

Información financiera a 31 de agosto de 2018:

A continuación, se detallan los Estados Financieros Intermedios Abreviados de Vivenio a 31 de agosto de 2018, sometidos a revisión limitada.

Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Diciembre 2018

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.08.2018 (*)	31.08.2017 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	4.002.665	333.596
Otros ingresos de explotación	588.385	61.144
Gastos de personal	(467.526)	(113.510)
Otros gastos de explotación	(1.693.670)	(114.247)
Amortización del inmovilizado	(925.246)	(51.624)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.208.660)	(1.027)
Otros resultados	43.392	441
Resultado de explotación	(1.660.660)	114.773
Gastos financieros	(1.188.702)	-
Resultado financiero	(1.188.702)	-
Resultado antes de impuestos	(2.849.362)	114.773
Resultado del ejercicio	(2.849.362)	114.773

(*) La información financiera de este apartado corresponde a los ocho meses comprendidos entre 1 de enero y 31 de agosto de 2018 sometida a revisión limitada

(**) La información financiera de este apartado corresponde al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y 31 de agosto de 2017. Esta información no ha sido sometida a auditoría ni revisión limitada

Balance de situación: Activo (€)	31.08.2018 (*)	31.12.2017 (**)
Activo No Corriente	413.680.441	98.796.180
Inmovilizado intangible	40.792	34.925
Inmovilizado material	4.009	8.558
Inversiones inmobiliarias	412.753.578	98.508.057
Inversiones financieras a largo plazo	882.062	244.640
Activo corriente	39.326.458	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413.800	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	5.130.728	562.018
Periodificaciones a corto plazo	81.446	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.700.484	70.750.042
TOTAL ACTIVO	453.006.899	170.231.750

(*) Información financiera sometida a revisión limitada

(**) Información financiera sometida a auditoría

Balance de situación: Pasivo (€)	31.08.2018 ^(*)	31.12.2017 ^(**)
Patrimonio Neto	263.450.674	127.267.068
Capital	251.636.577	128.800.000
Prima de emisión	12.163.423	-
Reservas	(1.469.716)	(1.439.201)
Resultado de ejercicios anteriores	(93.731)	-
Resultado del ejercicio	(2.849.362)	(93.731)
Otros instrumentos de patrimonio	4.063.483	
Pasivo No Corriente	180.455.559	40.078.003
Deudas a largo plazo	180.455.559	40.078.003
Pasivo Corriente	9.100.666	2.886.679
Deudas a corto plazo	741.534	4.585
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.359.132	2.882.094
TOTAL PASIVO	453.006.899	170.231.750

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera sometida a auditoría*

En el apartado 2.13. del presente Documento Informativo se ha detallado la información financiera relativa a los Estados Financieros Intermedios Abreviados de Vivenio a 31 de agosto de 2018.

Información financiera a 30 de septiembre de 2018:

La información financiera a 30 de septiembre de 2018 del Grupo incluida en este apartado no ha sido sometida a auditoría ni a revisión limitada. Las principales partidas de la cuenta de resultados para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 son:

Tendencias (€)	30.09.2018 ^(*)
Ventas	4.927.083
Resultado de explotación	(1.401.660)
Resultado después de impuestos	(2.851.976)

() La información financiera indicada no se encuentra sometida a revisión limitada ni auditoría*

Previsiones y estimaciones:

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como

información para posibles inversores, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación se presentan las principales partidas de las previsiones consolidadas del Grupo para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019.

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.12.2018	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	8.717.147	16.169.458
Otros ingresos de explotación	914.615	1.331.045
Gastos de personal	(812.526)	(900.000)
Otros gastos de explotación	(4.241.856)	(6.368.069)
Amortización del inmovilizado	(1.880.246)	(2.939.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.208.660)	-
Otros resultados	43.392	-
Resultado de explotación	(468.135)	7.293.433
Gastos financieros	(2.421.365)	(3.763.728)
Resultado financiero	(2.421.365)	(3.763.728)
Resultado antes de impuestos	(2.889.500)	3.529.705
Resultado del ejercicio	(2.889.500)	3.529.705

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones consolidadas de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Vivenio son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Martijn Vos	Presidente del Consejo de Administración	3 de mayo de 2017	Dominical
Johannus Antonius Henricus Hans Spikker	Consejero	3 de mayo de 2017	Dominical
Alfonso Raphael Torres Villalba	Vicepresidente del Consejo de Administración	3 de mayo de 2017	Dominical
Daniel Loureda López	CEO y Consejero	3 de mayo de 2017	Ejecutivo
Renta Corporacion representado por Jose Maria Cervera	Consejero	3 de mayo de 2017	Dominical
Jose Luis Rodríguez Jimenez	Secretario no consejero	3 de mayo de 2017	No Consejero
Diego Pérez-Yarza Lecue	Vicesecretario no consejero	3 de mayo de 2017	No Consejero

Los principales directivos son:

- Daniel Loureda López (Director General).
- Rafael Palomo Gómez (Director Financiero).

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Pylades Investments Holding B.V. es el accionista mayoritario con un 98,48% de las acciones de Vivenio. El 1,52% restante está en manos de accionistas minoritarios y autocartera.

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración
Pylades Investments Holding B.V.	98,48%	282.112.178	324.429.005
21 Minoritarios	1,43%	4.086.251	4.699.189
Autocartera (*)	0,09%	260.870	300.001
Total	100%	286.459.299	329.428.194

(*) Puesto a disposición del proveedor de liquidez

Ningún administrador ni directivo del Grupo ostenta una participación directa o indirecta igual o superior al 1% en el capital social.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Vivenio está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 286.459.299 euros, representado por 286.459.299 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas. Asimismo, Vivenio tiene un compromiso a corto plazo de emisión de 4.055.964 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, para su entrega a Renta Corporación, como consecuencia de la liquidación del "Origination Fee" (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) contemplado en el contrato de gestión con Renta Corporación.

Las acciones de Vivenio están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de Vivenio son nominativas y están denominadas en euros (€).

Resaltar, que el Proveedor de Liquidez es Renta 4 Banco, S.A., habiendo puesto la Sociedad a su disposición 300.000 euros y 260.870 acciones equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de Vivenio.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Martijn Vos como Presidente del Consejo de Administración, D. Daniel Loureda López, D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, D. Alfonso Raphael Torres Villalba y, como representante persona física de Renta Corporación D. José María Cervera Prat, en nombre y representación del Grupo, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 7 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 y los Estados Financieros Intermedios Abreviados correspondientes al periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018, han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que está establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 602/2016 (en adelante, “PGC”).
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley de SOCIMIs, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en la memoria abreviada.

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y 31 de diciembre de 2017 y los Estados Financieros Intermedios Abreviados correspondientes al periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018, han sido auditadas y sometidos a revisión limitada, respectivamente, por Ernst & Young S.L. (en adelante “EY”) domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9364, Libro 0, Folio 68, Sección 3º, en la Hoja nº 87690-1,

inscripción 1ª y con número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) S0530.

Con fecha 30 de enero de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró de forma voluntaria a EY auditor de las Cuentas Anuales Abreviadas de los ejercicios 2017, 2018 y 2019. Dicho nombramiento no consta inscrito en el Registro Mercantil, no siendo necesario debido a la voluntariedad del nombramiento de auditores.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, número 51, 1ª planta izquierda, 28001 de Madrid y con N.I.F. A-87805768.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.” con domicilio social en la calle Velázquez, número 78 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 10 de abril de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 870 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35902, Folio 11, Hoja M 645030, Inscripción 1ª y fecha 21 de abril de 2017.

En la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 10 de abril de 2017 se solicitó el acogimiento de la Sociedad al régimen establecido por la Ley de SOCIMIs, con efectos a partir de la constitución de la misma, por medio de la solicitud realizada por D. José María Cervera Prat el 2 de mayo de 2017, representando al entonces Administrador Único de la sociedad (Renta Corporación). Con fecha 8 de mayo de 2017 la Agencia Tributaria presentó la admisión del escrito.

El día 18 de octubre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó la modificación del domicilio social del Grupo a la calle Velázquez, número 51, 1ª planta, 28001 de Madrid y de la denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. Ambos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 3.257 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 5 de diciembre de 2017, Tomo 35.936, Folio 84, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 10ª.

El objeto social de Vivenio está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.-Objeto Social -

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

- (a) *la adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

- (b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, de Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- (d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- (e) *El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

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

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Sociedad es Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. El nombre comercial del Grupo es “VIVENIO”.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

La Sociedad fue constituida el 10 de abril de 2017 bajo la denominación social “Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.U.” con un capital social de 60.000 euros dividido en sesenta mil acciones iguales numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000 (ambas inclusive) y de un valor nominal de un euro cada una. El accionista fundador, la sociedad Renta Corporación, suscribió y desembolsó la totalidad de las acciones.

Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 10 de abril de 2017 otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 870 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de abril de 2017, en el Tomo 35.902, Folio 11, Hoja M645030, Inscripción 1ª. Con fecha 8 de mayo de 2017 la Agencia Tributaria presenta la admisión del escrito.

Durante los ejercicios 2017 y 2018 el Grupo ha realizado sucesivas ampliaciones de capital y ha adquirido su cartera actual de activos inmobiliarios. A continuación se detallan los hitos más relevantes acaecidos durante la historia de Vivenio.

Principales hitos durante 2017

- Con fecha 10 de abril de 2017, el Accionista Único de la Sociedad a dicha fecha, adoptó el acuerdo de acogerse al régimen establecido por la Ley de SOCIMIs, con efectos a partir de la constitución de la misma. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 10 de abril de 2017, otorgada ante el notario Pedro Ángel Casado Martín bajo el número 870 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de abril de 2017, en el Tomo 35.902, Folio 11, Sección 0, Hoja M645030, Inscripción 1ª. Con fecha 8 de mayo de 2017 la Agencia Tributaria admitió el escrito.
- Con fecha 3 de mayo de 2017, el Accionista Único de la Sociedad a dicha fecha, suscribió un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual, (i) Renta Corporación vendió y transmitió a Pylades Investments Holding B.V., que compró y adquirió, 58.230 acciones nominativas, representativas del 97,05% del capital social, (ii) Renta Corporación vendió y transmitió a Oravla Inversiones S.L., que compró y adquirió 466 acciones nominativas, representativas aproximadamente del 0,77% del capital social, (iii) Renta Corporación vendió y transmitió a D. José María Cervera Prat, que compró y adquirió 35 acciones nominativas, representativas aproximadamente del 0,06% del capital social, (iv) Renta Corporación vendió y transmitió a Dña. Mercedes Blasco Asensio, que compró y adquirió 35 acciones nominativas, representativas aproximadamente del 0,06% del capital social, (v) Renta Corporación vendió y transmitió a Crisoda Inversiones S.L., que compró y adquirió 70 acciones nominativas, representativas aproximadamente del 0,12% del capital social.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 3 de mayo de 2017 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 1.237 de su protocolo.

Como se ha indicado anteriormente, derivada de la compraventa señalada anteriormente, se produce la entrada de Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management (compañía holandesa de propiedad privada que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión).

- Con fecha 3 de mayo de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A., aprobó una ampliación de capital dineraria de 49.940.000 euros mediante la emisión de 49.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por; (i) Pylades Investments Holding B.V. (48.466.615 acciones), (ii) Renta Corporación (969.332 acciones), (iii) Oravla Inversiones, S.L. (387.733 acciones), (iv) D. José María Cervera Prat (29.080 acciones), (v) Dña. Mercedes Blasco Asensio (29.080 acciones) y (vi) Crisoda Inversiones, S.L. (58.160 acciones). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 50.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 3 de mayo de 2017 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 1.242 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de julio de 2017, Tomo 35.936, Folio 78, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 5ª.

- Con fecha 12 de mayo de 2017, la Sociedad realizó su primera adquisición, 135 viviendas (con 135 garajes y 135 trasteros) en la calle Pino Negro 1, en el municipio de Navalcarnero (Madrid).
- El 27 de septiembre de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 40.000.000 euros mediante la emisión de 40.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por i) Pylades Investments Holding B.V. (38.819.876 acciones), (ii) Renta Corporación (776.397 acciones), (iii) Oravla Inversiones, S.L. (310.559 acciones), (iv) D. José María Cervera Prat (23.292 acciones), (v) Dña. Mercedes Blasco Asensio (23.292 acciones) y (vi) Crisoda Inversiones, S.L. (46.584 acciones). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 90.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 13 de octubre de 2017 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Ángel Martínez Sanchiz, bajo el número 1.865 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2017, Tomo 35.936, Folio 83, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 9ª.

- Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad realizó su mayor adquisición hasta la fecha, 157 viviendas (y 157 trasteros) en Avenida del Talgo 155 en el distrito de Aravaca (municipio de Madrid).
- El día 18 de octubre de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Velázquez, número 51, 1ª planta, 28001 de Madrid. También se modificó la denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. Estos acuerdos

fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 3.257 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 5 de diciembre de 2017, Tomo 35.936, Folio 84, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 10ª.

- El 29 de diciembre de 2017, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 38.800.000 euros mediante la emisión de 38.800.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por i) Pylades Investments Holding B.V. (37.655.279 acciones), (ii) Renta Corporación (753.107 acciones), (iii) Oravla Inversiones, S.L. (301.242 acciones), (iv) D. José María Cervera Prat (22.593 acciones), (v) Dña. Mercedes Blasco Asensio (22.593 acciones) y (vi) Crisoda Inversiones, S.L. (45.186 acciones). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 1 de febrero de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 311 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de febrero de 2018, Tomo 35.936, Folio 84, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 11ª.

Principales hitos durante 2018

- Con fecha 21 de marzo de 2018, la Sociedad realizó su segunda mayor adquisición hasta la fecha, un edificio, propiedad al 100%, de 158 viviendas (y 158 trasteros) en la calle Cerro de Valdecahonde en el distrito de Aravaca (municipio de Madrid), colindante al edificio ya adquirido en Avenida del Talgo 155 con el cual comparte una calle privada y en el que la Sociedad ha realizado un plan de inversión muy significativo para dotar a ambos inmuebles de una piscina y zonas comunes mejoradas (gimnasio, sala comunitaria, zona de coworking, etc).
- El 31 de mayo de 2018, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 5.000.000 euros mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por i) Pylades Investments Holding B.V. (4.852.485 acciones), (ii) Renta Corporación (97.051 acciones), (iii) Oravla Inversiones, S.L. (38.820 acciones), (iv) D. José María Cervera Prat (2.911 acciones), (v) Dña. Mercedes Blasco Asensio (2.911 acciones) y (vi) Crisoda Inversiones, S.L. (5.822 acciones). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 133.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 17 de julio de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.698

de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de agosto de 2018, Tomo 35.936, Folio 86, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 13ª.

- El 18 de junio de 2018, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 72.542.619 euros mediante la emisión de 72.542.619 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 7.457.381 euros, es decir, una prima de emisión de 0,102799997 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a 80.000.000 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por Pylades Investments Holding B.V. (72.542.619 acciones y su correspondiente prima de emisión 7.457.381 euros). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 206.342.619 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, la prima de emisión ascendía a 7.457.381 euros.

Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 31 de julio de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.572 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de septiembre de 2018, Tomo 35.936, Folio 87, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 14ª.

- El 26 de junio de 2018, la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 45.293.958 euros mediante la emisión de 45.293.958 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 4.706.042 euros, es decir, una prima de emisión de 0,103899995 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a 50.000.000 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por Pylades Investments Holding B.V. (45.293.958 acciones y su correspondiente prima de emisión 4.706.042 euros). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 251.636.577 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, la prima de emisión ascendía a 12.163.423 euros.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 31 de julio de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.573 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de septiembre de 2018, Tomo 35.936, Folio 87, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 15ª.

- Con fecha 26 de junio de 2018, la Sociedad realizó su mayor adquisición hasta la fecha, al adquirir un portfolio de inmuebles ubicados en 8 edificios, propiedad del Banco Sabadell, en Barcelona, San Cugat del Vallés, Sant Adrià del Besós, Madrid y Palma de Mallorca. De estos edificios, todos, excepto el inmueble de Roc Codo 14 y el de Barcelona 63, son propiedad al 100%. De estos edificios, 6 son propiedad al 100%.

- Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad firmó 10 contratos para la adquisición de 10 proyectos “Llave en Mano” con varios vehículos gestionados por el fondo Aquila Capital. De estos proyectos, 4 están situados en el distrito de Villaverde (Madrid), 3 en la calle Santa Rufina (Málaga), 2 en la calle San Lucas (Málaga) y 1 en Passeig Antonio Machado (Sant Adrià del Besos). Estos proyectos serán entregados, de forma escalonada, entre el año 2019 y el año 2021.
- El 4 de octubre de 2018 Vivenio, formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).
- El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital por aportación dineraria por importe de 34.822.722 euros mediante la emisión de 34.822.722 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 5.337.278 euros, es decir, una prima de emisión de 0,153269983 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a 40.160.000 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por i) Pylades Investments Holding B.V. (34.683.986 acciones y su correspondiente prima de emisión 5.316.014 euros), ii) 16 accionistas minoritarios (138.736 acciones y su correspondiente prima de emisión 21.264 euros). En consecuencia, el capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, la prima de emisión ascendía a 17.500.701 euros.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura de fecha 8 de noviembre de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 4.198 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de noviembre de 2018, Tomo 35.936, Folio 89, Sección 8, Hoja M 645030, Inscripción 17ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Vivenio está compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado. La prima de emisión, por otro lado, asciende a fecha del presente Documento Informativo a 17.500.701 euros.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo):

Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Diciembre 2018

Fecha acuerdo	Nº protoc	Concepto	Nº acciones	Valor nominal	Aumento C.S.	Prima	Importe	Suscriptores	Notario	Fechas Inscripción R.M.	Nº inscrip	Tomo	Folio	Secc	Hoja
10/04/2017	870	Constitución	60.000	1	60.000	0	60.000	Renta Corporación Real Estate, S.A.	D. Pedro Angel Casado Martin	21/04/2017	1º	35902	11	-	M 645030
03/05/2017	1242	Aumento de capital	49.940.000	1	49.940.000	0	49.940.000	*Ver nota 1	Ignacio Martinez-Gil Vich	04/07/2017	5º	35936	78	8	M 645030
27/09/2017	1865	Aumento de capital	40.000.000	1	40.000.000	0	40.000.000	*Ver nota 1	Jose Ángel Martínez Sanchiz	15/11/2017	9º	35936	83	8	M 645030
29/12/2017	311	Aumento de capital	38.800.000	1	38.800.000	0	38.800.000	*Ver nota 1	J. Luis Martínez-Gil Vich	16/02/2018	11º	35936	84	8	M 645030
31/05/2018	2698	Aumento de capital	5.000.000	1	5.000.000	0	5.000.000	*Ver nota 1	Ignacio Martínez-Gil Vich	17/08/2018	13º	35936	86	8	M 645030
18/06/2018	2572	Aumento de capital	72.542.619	1	72.542.619	7.457.381	80.000.000	Pylades Investments Holding B.V.	J. Luis Martínez-Gil Vich	11/09/2018	14º	35936	87	8	M 645030
26/06/2018	2573	Aumento de capital	45.293.958	1	45.293.958	4.706.042	50.000.000	Pylades Investments Holding B.V.	J. Luis Martínez-Gil Vich	11/09/2018	15º	35936	87	8	M 645030
06/11/2018	4198	Aumento de capital	34.822.722	1	34.822.722	5.337.278	40.160.000	Pylades Investments Holding B.V. y 16 minoritarios	Ignacio Martínez-Gil Vich	21/11/2018	17º	35936	89	8	M 645030

* Nota 1: 1) Pylades Investments Holding B.V., 2) Renta Corporación 3) Oravla Inversiones, S.L 4) D. José Maria Cervera. 5) Dña. Mercedes Blasco Asensio. 6) Crisoda Inversiones, S.L.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Vivenio a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad del Grupo para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento del Grupo, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas del Grupo.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia del Grupo frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Vivenio se compone de activos inmobiliarios de uso residencial, así como 23 locales comerciales en las plantas bajas de algunos edificios. La cartera de activos está compuesta por veinticuatro inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 180.500 metros cuadrados, principalmente repartidos por las ciudades de Madrid y Barcelona y sus respectivas áreas metropolitanas.

La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de agosto de 2018 (cartera formada por 20 activos inmobiliarios), asciende a 409.310 miles de euros, tal y como concluye CBRE en el informe de valoración de activos de fecha 7 de noviembre de 2018. El Grupo, con posterioridad a 31 de agosto de 2018, ha adquirido cuatro inmuebles por un precio aproximado de 48,7 millones de euros.

La distribución geográfica de la cartera de activos es la siguiente:



1. Calle Jovellanos (Rivas)	9. Calle G. San Ildefonso (Vallecas)	17. Calle J. Tarradellas (S. Cugat-Barcelona)
2. Avenida del Talgo (Aravaca)	10. Camino de Humanes (Móstoles)	18. Calle Roc Codo (S. Cugat-Barcelona)
3. Pino Negro (Navalcarnero)	11. Eric R. Svensson (Barcelona)	19. Calle Sevilla (Palma de Mallorca)
4. Calle Liverpool (Alcorcón)	12. Calle Cambrils (Valencia)	20. Calle Montesa (Madrid)
5. Calle Jarales (Campo Real)	13. Calle Sant Pere (Barcelona)	21. Calle Montcada (Valencia)
6. Santa Zoa (Campo Real)	14. Calle Riereta (Barcelona)	22. Calle Jose Antonio Aguirre (Getafe)
7. Cerro de Valdehaconde (Aravaca)	15. Calle Barcelona (Barberà-Barcelona)	23. Calle Balmes (Barcelona)
8. Calle Arte Pop (Vallecas)	16. Calle Pere Calders (S. Cugat- Barcelona)	24. Calle Valencia (Barcelona)

Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Diciembre 2018

A continuación se detallan las características principales de los activos:

#	Activo	Ubicación	Viviendas	Garajes	Trasteros	Tasa de ocupación 31.08.2018	Fecha de adquisición	Valor de los activos
1	Calle Jovellanos 1 A	Rivas-Vaciamadrid	193	193	193	93%	12/06/2017	21.600.000
2	Avenida del Talgo 155	Aravaca- Madrid	157	157	157	78%	28/09/2017	52.200.000
3	Calle Pino Negro 1	Navalcamero- Madrid	133	133	133	93%	12/05/2017	9.900.000
4	Calle Liverpool 6	Alcorcón- Madrid	108	141	108	73%	07/11/2017	16.300.000
5	Calle Jarales 6	Campo Real- Madrid	20	20	21	90%	07/11/2017	980.000
6	Calle Santa Zoa 28	Campo Real- Madrid	7	7	11	86%	07/11/2017	330.000
7	Cerro de Valdecahonde 18	Aravaca- Madrid	158	158	0	25%	21/03/2018	53.100.000
8	Calle Arte Pop 8	Vallecas- Madrid	83	83	83	89%	22/03/2018	15.000.000
9	Calle Granja San Ildefonso 28	Vallecas- Madrid	83	83	83	83%	23/03/2018	16.900.000
10	Calle Camino de Humanes 60-68	Móstoles- Madrid	85	85	85	86%	03/05/2018	11.500.000
11	Calle Eric R. Svensson 13	Teia- Barcelona	42	42	42	86%	18/05/2018	14.100.000
12	Calle Cambrils 4-6-8-10	Valencia	68	68	68	93%	30/05/2018	8.800.000
13	Calle Sant Pere 8-10-12	Sant Adria- Barcelona	66	66	40	36%	27/06/2018	10.500.000
14	Calle Riereta 37	Barcelona	51	35	0	84%	27/06/2018	16.900.000
15	Calle Barcelona 63	Barbera del Vallés- Barcelona	112	112	112	89%	27/06/2018	22.200.000
16	Calle Pere Calders 62-64-66	San Cugat del Vallés- Barcelona	60	60	60	92%	27/06/2018	16.400.000
17	Calle Josep Tarradellas 41-43	San Cugat del Vallés- Barcelona	95	95	95	92%	27/06/2018	29.700.000
18	Calle Roc Codo 14-16-20-22	San Cugat del Vallés- Barcelona	74	74	74	92%	27/06/2018	27.200.000
19	Calle Sevilla 13	Palma de Mallorca	80	125	80	83%	27/06/2018	22.300.000
20	Calle Montesa 39	Madrid	68	88	68	94%	27/06/2018	43.400.000
21	Calle Montcada 96 ^(*)	Valencia	70	54	19	-	26/09/2018	-
22	Calle Jose Antonio Aguirre 2 ^(*)	Getafe- Madrid	97	144	97	-	04/10/2018	-
23	Calle Balmes 164-166 ^(*)	Barcelona	26	0	0	-	10/10/2018	-
24	Calle Valencia 26-28 ^(*)	Barcelona	72	0	0	-	10/10/2018	-
Total			2.008	2.023	1.629			409.310.000

(*) Los activos indicados, al haber sido adquiridos con posterioridad a 31 de agosto, no hay datos sobre su tasa de ocupación ni sus ingresos por promoción.

En relación a las fechas de vencimiento de los contratos de alquiler de las viviendas del portfolio de activos vigente, se indican a continuación, distinguiendo entre las promociones en las que Vivenio tiene la propiedad del 100% del activo y las promociones en las que Vivenio no es propietaria de la totalidad de los activos:

Activo	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Edificios completos	27%	26%	26%	20%	0%	100%
Activos en el mismo edificio	17%	31%	20%	30%	1%	100%

1. Calle Jovellanos 1 A:



El edificio está localizado en la Calle Jovellanos 1 A, Rivas-Vaciamadrid. Fue construido en el año 2007 y el Grupo es propietario de 193 viviendas con sus respectivos garajes y trasteros.

La propiedad está en buenas condiciones, compuesta por viviendas de una habitación y dos habitaciones. El entorno está muy consolidado, pero consiste principalmente en desarrollos de viviendas unifamiliares existiendo cierta carencia de unidades comerciales. Se puede acceder fácilmente en coche, a través de la autopista A-3, así como en tren (línea de metro 9) y autobús.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 11.921 metros cuadrados. El ratio de ocupación del inmueble a 31 de agosto de 2018 es del 93%.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 21.600.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado el 31 de octubre de 2017, por el Banco ING por importe de hasta 9 millones de euros, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

2. Avenida del Talgo 155



El edificio está localizado en Avenida del Talgo 155, Aravaca. Fue construido en el año 2005 y el Grupo es propietario de 157 viviendas con sus respectivos garajes y trasteros.

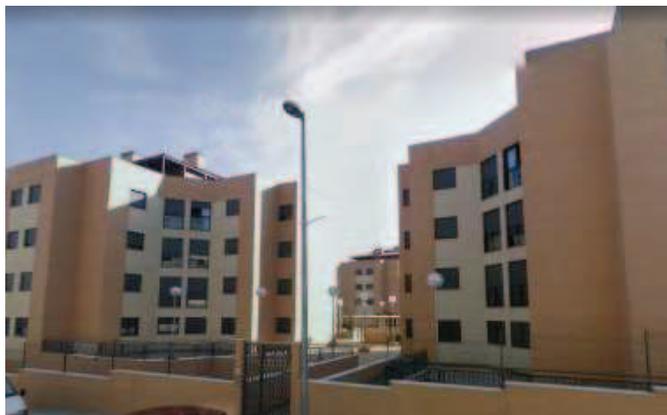
La propiedad está en buenas condiciones siendo las viviendas de dos (97 unidades) y tres habitaciones (60 unidades). El área está consolidada, con muy buenas comunicaciones, y un centro comercial cercano (Zielo Shopping Pozuelo). Se puede acceder fácilmente en coche (autopistas A-6 y M-40 y M-503 A-road), así como en tren (Cercanías líneas 7 y 10) y autobús.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 15.569 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 78%.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 52.200.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado el 28 de septiembre de 2017 por el Banco Liberbank por importe de hasta 22,5 millones de euros, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

3. Calle Pino Negro 1



El edificio está localizado en la Calle Pino Negro 1, en el municipio de Navalcarnero. Fue construido en el año 2007 y el Grupo es propietario de 133 viviendas con sus respectivos garajes y trasteros.

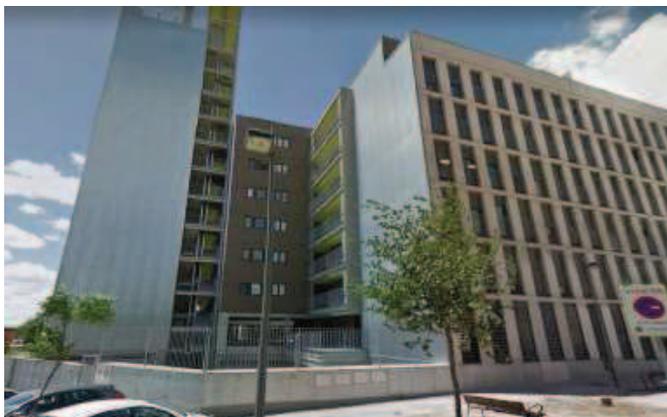
La propiedad consiste en varios bloques en altura con zonas comunes con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se encuentra en buen estado de conservación al disponer las viviendas de 11 años de antigüedad. Al tratarse de una zona aun por consolidar la zona no tiene consolidación comercial y las comunicaciones a través de transporte público son deficientes, no obstante la promoción presenta rápidos accesos a la A-5 que la comunican con Madrid y los municipios del sur.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 8.028 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 93% en viviendas y 100% en trasteros y parkings.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 9.900.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado el 27 de diciembre de 2017, por Banco Abanca por importe de 3,9 millones de euros, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

4. Calle Liverpool 6



El edificio está localizado en la Calle Liverpool 6, municipio de Alcorcón. Fue construido en el año 2011 y el Grupo es propietario de 108 viviendas con sus respectivos trasteros y 141 plazas de garaje.

La promoción dispone de una sala habilitada para gimnasio y una zona en la azotea destinada a solárium. Se trata de varios bloques en altura con zonas comunes con viviendas de un dormitorio. La promoción se encuentra en buen estado de conservación al disponer las viviendas de 8 años de antigüedad tan solo. Las comunicaciones a través de transporte público son buenas al disponer la propiedad de la estación de cercanías en las

inmediaciones, así como parada de autobús. Asimismo, presenta rápidos accesos a la A-5 que la comunican con Madrid y el resto de municipios al sur.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 9.700 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 73% en viviendas y trasteros y, 56% en parkings.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 16.300.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

5. Calle Jarales 6



El edificio está localizado en la Calle Jarales 6, municipio de Campo Real. Fue construido en el año 2010 y el Grupo es propietario de 20 viviendas con sus respectivos garajes y 21 trasteros, teniendo así la totalidad del edificio.

La propiedad consiste en un bloque en altura con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante, la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 1.254 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 90% en viviendas, parkings y trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 980.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

6. Calle Santa Zoa 28



El edificio está ubicado en la calle Santa Zoa 28, municipio de Campo Real. Fue construido en el año 2010 y el Grupo es propietario de 7 viviendas con sus respectivas plazas de garaje, 11 trasteros y un local, teniendo así la totalidad del edificio.

La promoción consiste en un bloque en altura con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 559 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 86% en viviendas y parkings y, 64% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 330.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

7. Cerro de Valdecahonde 18



El edificio está ubicado en la calle Cerro de Valdecahonde 18, en Aravaca. Fue construido en el año 2005 y el Grupo es propietario de 158 viviendas y 158 plazas de aparcamiento, teniendo así la totalidad del edificio.

Se trata de una promoción residencial multifamiliar en buenas condiciones compuesta por viviendas de dos y tres habitaciones. El área está consolidada, con muy buenas comunicaciones, y un centro comercial cercano (Zielo Shopping Pozuelo). Se puede acceder fácilmente en coche (autopistas A-6 y M-40 y M-503), así como en tren (Cercanías líneas 7 y 10) y autobús.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 16.397 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 25% en viviendas y parkings y, 0% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 53.100.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado el 21 de marzo de 2018, por BBVA por importe de 21,5 millones de euros, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

8. Calle Arte Pop 8



El edificio está ubicado en la calle Arte Pop 8, en el Ensanche de Vallecas. Fue construido en el año 2010 y el Grupo es propietario de 83 viviendas con anejos (garaje y trastero) y una piscina.

La promoción se sitúa en el Pau de Vallecas, una nueva área residencial con buenas comunicaciones. Es fácilmente accesible mediante coche, y también mediante metro (la parada de metro de Valdecarros a 10 minutos andando). En los alrededores la actividad comercial es media-baja, pero a 20 minutos andando se encuentra el Centro Comercial La Gavia.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 5.977 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 89% en viviendas y parkings y, 0% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 15.000.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

9.Calle Granja San Ildefonso 28



El edificio está ubicado en la calle Granja San Ildefonso 28, en el Ensanche de Vallecas. Fue construido en el año 2011 y el Grupo es propietario de 83 viviendas con anejos (garaje y trastero), además de una piscina, pista de tenis y zona de juegos para niños.

La promoción se sitúa en el Pau de Vallecas, una nueva área residencial, con buenas comunicaciones, a 5 minutos andando de la estación de autobús y a 20 minutos andando de la parada de metro de Valdecarros. También es fácilmente accesible mediante coche. En los alrededores se observa una actividad comercial media, encontrándose en las proximidades el Centro Comercial La Gavia.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 6.816 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 83% en viviendas y parkings y, 0% en trasteros y retail.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 16.900.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

10. Calle Camino de Humanes 60-68



El edificio está ubicado en la calle Camino de Humanes 60-68, al sur de la ciudad de Móstoles, en un área de expansión residencial que forma parte del Plan parcial PAU 4 “Móstoles Sur”. Fue construido en el año 2010 y el Grupo es propietario de 85 viviendas con anejos (garaje y trastero), que pertenecen a un edificio residencial en alquiler con un total de 102 viviendas con sus anejos.

Además, la propiedad consta de varios bloques con un área común central, con dos plantas subterráneas para garajes comunitarios y trasteros, y seis plantas sobre rasante para uso residencial. La zona se encuentra bien comunicada en transporte privado a través de los accesos cercanos a la M-506 y M-50, que conecta a su vez con la A-5, permitiendo así el acceso a cualquier punto de Madrid. Asimismo, la red de metro Metrosur (L 12), a través de su estación más cercana Manuela Malasaña. Igualmente posee la línea de autobús (Línea 4) con varias paradas a escasos metros de la propiedad.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 6.997 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 86% en viviendas, parkings y trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 11.500.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario que, a su vez, forma parte de una línea de crédito, otorgado el 12 de julio de 2018, por ING por importe de 4.590.000 euros, (para mayor detalle, ver sección 2.13).

11. Calle Eric R. Svensson 13



El edificio está ubicado en la calle Eric R. Svensson, 13, en el municipio de Teiá. Fue construido en el año 2008 y el Grupo es propietario de 42 viviendas con garajes y trasteros bajo rasante.

La promoción la forman tres edificios residenciales en forma de L, con un aparcamiento bajo rasante. Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta plana donde se encuentran los colectores solares. Cada edificio consta de zonas comunes, piscina y jardín independiente.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 5.114 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 86% en viviendas, 13% en parkings y 0% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 14.100.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado el 4 de julio de 2018, por Banco Targobank por importe de 6,05 millones de euros, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

12. Calle Cambrils 4-6-8-10



La promoción está ubicada en la calle Cambrils, 4-6-8-10, en la ciudad de Valencia. Fue construido en el año 2008 y el Grupo es propietario de 68 apartamentos, cada una de ellos con una plaza de garaje y trastero, teniendo así la totalidad del edificio.

El edificio comprende cuatro bloques de vivienda colectiva en manzana cerrada, con seis plantas sobre rasante y dos bajo rasante, donde se ubican los anejos. La promoción se encuentra bien comunicada en transporte privado a través de los accesos cercanos a la Ronda Nord y Camino de Moncada, que conectan rápidamente con el centro de la ciudad y otros enclaves del norte del área metropolitana de Valencia. La zona dispone de buena cobertura de transporte público (autobús). En los alrededores se han creado recientemente amplias zonas ajardinadas e inversiones terciarias- comerciales. El barrio de Torreñiel es una zona urbana consolidada de clase media- baja, aunque la influencia de Avda Juan XXIII y los nuevos desarrollos en Nou Benicalap ha mejorado el entorno.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 6.500 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 93% en viviendas, 56% en parkings y 20% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 8.800.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario que, a su vez, forma parte de una línea de crédito, otorgado el 12 de julio de 2018, por ING por importe de 4.369.950 euros, (para mayor detalle, ver sección 2.13).

13. Calle Sant Pere 8-10-12



La promoción está ubicada en la calle Sant Pere 8, 10 y 12, en el municipio de Sant Adria, Barcelona. Fue construido en el año 2008 y el Grupo es propietario de 66 viviendas, 66 plazas de garaje y 40 trasteros, además de 4 oficinas y 7 locales, teniendo así la totalidad del edificio.

Se trata de un bloque en altura con 4 viviendas por planta de un tamaño medio de 75 metros cuadrados. La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 5.776 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 36% en viviendas, parkings y trasteros y 0% en retail. Asimismo, en esta promoción existen 26 viviendas ocupadas sin justo título.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 10.500.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Dentro de este inmueble, existen viviendas que se encuentran ilegalmente ocupadas, de acuerdo con el informe de valoración de activos de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

14. Calle Riereta 37



La promoción está ubicada en la calle Riereta, 37, en la ciudad de Barcelona. Fue construida en el año 2007 y el Grupo es propietario de 51 viviendas tipo piso, 2 locales en la planta baja y 35 plazas de aparcamiento, teniendo así la totalidad del edificio.

El edificio residencial situado en el céntrico barrio del Raval de Barcelona, se distribuye en planta baja más cuatro plantas intermedias y un sótano utilizado como parking. El edificio se encuentra en buenas condiciones tanto la fachada y las zonas comunes, como las viviendas. Dentro del edificio encontramos un patio interior rodeado de todo el conjunto de viviendas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 4.219 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 84% en viviendas, 9% en parkings y 0% en trasteros y retail.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 16.900.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

15. Calle Barcelona 63



La promoción está ubicada en la calle Carretera de Barcelona 63, en el municipio de Barbera del Vallés (Barcelona). Fue construida en el año 2006 y el Grupo es propietario de 112 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos.

La propiedad consta de un único edificio residencial en forma de manzana aislada, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Los edificios presentan un acabado monocapa y cubierta plana donde se encuentran los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior. Algunas de las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina, zonas ajardinadas y pistas de deportivas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 11.758 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 89% en viviendas, 13% en parkings y 39% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 22.200.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

16. Calle Pere Calders 62-64-66



La promoción está ubicada en la calle Pere Calders 62-64-66, en el municipio de San Cugat del Vallés, Barcelona. Fue construida en el año 2009 y el Grupo es propietario de 60 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos, teniendo así la totalidad del edificio.

La propiedad se compone de 2 edificios residenciales aislados de planta rectangular, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Los edificios presentan un acabado de hormigón visto con una doble piel de persianas móviles que cubren los huecos de la fachada y una cubierta plana donde se sitúan los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos habitaciones. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior. Entre los dos edificios encontramos las zonas comunes con una piscina exterior.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 4.651 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 92% en viviendas, 70% en parkings y 89% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 16.400.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

17. Calle Josep Tarradellas 41-43



La promoción está ubicada en la calle Josep Tarradellas 41-43, Bonaventura de Gayola 4-8, Vallseca 156-158, en el municipio de San Cugat del Vallés, Barcelona. Fue construida en el año 2009 y el Grupo es propietario de 95 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos, teniendo así la totalidad del edificio.

La propiedad sujeta a valoración se compone de 4 edificios residenciales aislados, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta plana donde se sitúan los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones, una de ellas con baño en suite. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior. Las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina y zonas ajardinadas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 9.544 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 92% en viviendas, 20% en parkings, 33% en trasteros y 0% en retail.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 29.700.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

18. Calle Roc Codó 14-16-20-22



La promoción está ubicada en la calle Roc Codo 14-16-20-22, Ramon Mas 19-21-23, en el municipio de San Cugat del Vallés, Barcelona. Fue construida en el año 2007 y el Grupo es propietario de 74 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos.

La propiedad sujeta a valoración se compone de 5 edificios residenciales aislados, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta de teja árabe. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones, una de ellas con baño en suite. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior. Las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina y zonas ajardinadas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 7.921 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 92% en viviendas, 33% en parkings y 39% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 27.200.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

19. Calle Sevilla 13



La promoción está ubicada en la calle Sevilla 13, en Palma de Mallorca. Fue construida en el año 2009 y el Grupo es propietario de 80 viviendas en las plantas superiores, 125 garajes y 80 trasteros en los niveles subterráneos, teniendo así la totalidad del edificio.

La propiedad objeto de valoración se compone de 3 edificios residenciales aislados de 5 plantas sobre rasante y con un aparcamiento bajo rasante para cada edificio. Estos edificios tienen una arquitectura moderna contemporánea. En el interior, las unidades residenciales cuentan con 1, 2 o 3 habitaciones con 1 o 2 baños. Todas las estancias dan al exterior y los áticos tienen una escalera interior que da acceso a una terraza privada en el techo de la vivienda. Entre los dos edificios encontramos las zonas comunes con amplias zonas ajardinadas, una piscina exterior, y pista de pádel.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 6.204 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 83% en viviendas, 14% en parkings y 19% en trasteros.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 22.300.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

20. Calle Montesa 39



La promoción está ubicada en la calle Montesa 39, en la ciudad de Madrid. Fue construida en el año 2010 y el Grupo es propietario de 68 viviendas con sus anejos, además de seis locales comerciales y 20 plazas de aparcamiento no vinculadas, teniendo así la totalidad del edificio.

El inmueble está situado en el barrio Lista de Madrid, con buenas comunicaciones a través de metro (paradas Diego de León y Manuel Becerra) y autobús. En los alrededores hay alta actividad comercial y de restauración.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 7.713 metros cuadrados. El ratio de ocupación a 31 de agosto de 2018 es del 94% en viviendas, 37% en parkings, y, 50% en trasteros y retail.

El valor de mercado del inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 43.400.000 euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE.

Este inmueble está financiado con garantía hipotecaria por Banco Sabadell. El importe total de los préstamos hipotecarios que Banco Sabadell tiene concedido a Vivenio asciende a 126,38 millones, si bien cada préstamo tiene una garantía hipotecaria individual, (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

Activos adquiridos con posterioridad a 31 de agosto:

21. Calle Montcada 96



La promoción está ubicada en la calle Montcada 96, en la ciudad de Valencia. Fue construida en el año 2007 y el Grupo es propietario de 70 viviendas, 54 parkings, 19 trasteros y 2 locales comerciales.

El inmueble está situado en el barrio de Torrefiel, en el norte de la ciudad de Valencia. Cuenta con buenas comunicaciones a través de transporte público (15 minutos del centro de la ciudad). El edificio lo forman viviendas de 1 a 4 habitaciones con una ocupación media de 102 metros cuadrados.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 8.995 metros cuadrados. El ratio de ocupación, a la fecha de emisión de este Documento Informativo, es del 81%.

El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 10 millones de euros, financiado íntegramente con recursos propios.

22. Calle José Antonio Aguirre 2



La promoción está ubicada en la calle José Antonio Aguirre 2, en el municipio de Getafe. Fue construida en el año 2012 y el Grupo es propietario de 97 viviendas, 144 parkings y 97 trasteros.

La promoción la conforman 3 bloques en una nueva área residencial, con fácil acceso a líneas de transporte público. Además, cuenta con una zona de juego para niños dentro del perímetro de la promoción. El edificio lo forman viviendas de 1 (37%) y 2 habitaciones (63%) con una ocupación media de 62 metros cuadrados.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 10.994 metros cuadrados. El ratio de ocupación, a la fecha de emisión de este Documento Informativo, es del 100%.

El precio por el que se ha adquirido es de 11,3 millones de euros, habiendo financiado con recursos propios un importe de 4,5 millones de euros. El resto del importe, 6,8 millones de euros corresponde a la subrogación de Vivenio en la deuda de la sociedad adquirida. Este precio corresponde al 100% de las participaciones del antiguo propietario, Nescam 2006, S.L.

23.Calle Balmes 164-166



La promoción está ubicada en la calle Balmes 166, en la ciudad de Barcelona. Fue construida en el año 1934 y el Grupo es propietario de 26 viviendas y un local comercial.

La promoción está situada en el centro de la ciudad de Barcelona y cuenta con una buena apariencia y mantenimiento a pesar de su año de construcción. El edificio lo forman 24 viviendas de dos habitaciones y 2 viviendas de tres habitaciones.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 2.537 metros cuadrados. El ratio de ocupación, a la fecha de emisión de este Documento Informativo, es del 39%.

El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 13,2 millones de euros, habiéndose financiado con recursos propios.

24. Calle Valencia 26-28



La promoción está ubicada en la calle Valencia 26-28, en la ciudad de Barcelona. Fue construida en el año 1930 y el Grupo es propietario de 72 viviendas y 4 locales comerciales.

La promoción está situada en el centro de la ciudad de Barcelona y cuenta con una buena apariencia y mantenimiento a pesar de su año de construcción. El edificio lo forman 12 viviendas de dos habitaciones y 60 viviendas de tres habitaciones.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 5.356 metros cuadrados. El ratio de ocupación, a fecha de emisión de este Documento Informativo, es del 100%.

El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 21,1 millones de euros, financiado íntegramente con recursos propios.

25. Inversiones inmobiliarias en curso

Tal y como se explica en el apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo, Vivenio es titular de ocho contratos privados de compraventa de finca futura cuyo objeto son aproximadamente 1.097 viviendas (los proyectos podrían estar sujetos a ligeras modificaciones), distribuidas en 8 promociones. La consumación de la compraventa sólo tendrá lugar mediante el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa y, sólo por medio del otorgamiento de la escritura de compraventa, la parte vendedora transmitirá a Vivenio la propiedad y posesión física y jurídica de las fincas.

El precio por la compraventa de la totalidad de las 8 promociones es de aproximadamente 240 millones de euros. Los pagos se realizarán de acuerdo con los cronogramas de pagos previstos en los contratos, siendo alguno de los requisitos para cada uno de los pagos la presentación de la correspondiente certificación de obra acreditando un determinado porcentaje de su ejecución. En caso de rescindirse el contrato privado de compraventa de finca futura, la promotora se vería en la obligación de devolver los importes desembolsados por Vivenio hasta dicha fecha.

A fecha del presente Documento Informativo se ha pagado a cuenta a las partes vendedoras importes por valor de 49.466.446 euros, cuantía que incluye también las retenciones por garantías efectuadas conforme el contrato, que ha sido registrado como inversiones inmobiliarias en curso y anticipos.

La superficie total a construir asciende a 104.983 metros cuadrados.

Política de amortización:

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles a un coeficiente del 1,33% anual, entendiendo que todos ellos tienen una vida útil de 75 años.

Pólizas de seguros:

El Grupo tiene asegurados los activos inmobiliarios con la aseguradora Seguros Catalana Occidente, S.A. de Seguros y Reaseguros, la cual cubre el continente, por importe total de 203.220.918 euros, y contenido, por importe total de 42.750 euros, de los inmuebles. La póliza se encuentra en vigor hasta el 15 de junio de 2019.

Asimismo, el Grupo cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil con Seguros Catalana Occidente, S.A. de Seguros y Reaseguros. El capital asegurado asciende a 1.000.000 euros. La póliza se encuentra en vigor hasta el 15 de junio de 2019.

Duración de los contratos:

El Grupo ha heredado contratos antiguos con los inquilinos con diversas tipologías. Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Sin embargo, a medida que estos contratos se van renovando, se están estandarizando con base en un contrato marco cuyas características más relevantes son las siguientes:

- El plazo de duración se establece en un año, desde el momento de la entrada en vigor del contrato. Sin embargo, para que el arrendamiento alcance la duración mínima de legalmente establecida en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la fecha del vencimiento del plazo de duración pactado, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales sucesivos hasta alcanzar la duración legalmente establecida, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta (30) días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. En relación con dicho plazo, debe diferenciarse según el contrato de arrendamiento se haya suscrito con anterioridad o con posterioridad al 19 de diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: (i) para los celebrados con anterioridad a la referida fecha, si la duración es inferior a tres años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta una duración mínima

de tres (3) años, y (ii) para los celebrados con posterioridad a esa fecha, si la duración es inferior a siete (7) años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta una duración mínima de siete (7) años (al ser el arrendador persona jurídica).

- Sin perjuicio de lo anterior, téngase en cuenta que, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en el citado Real Decreto-Ley
- Ley aplicable: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cual establece, el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda y a usos distintos del de vivienda.
- La renta comenzará a devengar el día de entrega de las llaves por el arrendador al arrendatario. El importe de ésta será variable en función del tipo de vivienda, y, será pagadera en mensualidades anticipadas.
- Los servicios y suministros con que cuenta o pueda contar la finca arrendada como particulares o privativos de la misma, tales como agua, electricidad, gas, calefacción, teléfono y cualquier otro similar, serán de cuenta y cargo del arrendatario, que los contratará directamente con las correspondientes entidades suministradoras.
- Queda expresamente prohibido el subarriendo total o parcial de la finca arrendada, así como la cesión del Contrato de Arrendamiento por parte del arrendatario.
- El arrendatario deberá abonar la cuantía equivalente a una mensualidad de la renta en vigor en concepto de fianza, que será devuelta al arrendatario a la finalización del contrato de arrendamiento siempre que no hubiese responsabilidades legales o desperfectos en la vivienda y anejos.

Gestión de la Sociedad

Con fecha 3 de mayo de 2017, Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A., actualmente Vivenio, formalizó un contrato con Renta Corporación, en virtud del cual, le fue encargada a Renta Corporación, en exclusiva, la realización de las formalidades y negociaciones relacionadas con la gestión de los activos de Vivenio, así como las transacciones para la adquisición de activos y cualquier posible desinversión, siempre de acuerdo con las normas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Alcance de los servicios:

Renta Corporación será la única entidad con derecho a llevar a cabo las formalidades y negociaciones relacionadas con la adquisición de activos y cualquier posible desinversión,

que se llevará a cabo de conformidad con las normas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y se ajustará a los siguientes procedimientos:

- Búsqueda, selección y propuestas para un plan de negocio relativo a la adquisición de bienes inmuebles. Renta Corporación, utilizando sus procedimientos y el personal interno, se compromete a proporcionar periódicamente propuestas de inversión conforme a la estrategia de inversión, para su aprobación por el órgano pertinente decidido por la empresa.
- Cierre de transacciones (adquisiciones y desinversiones) según lo decidido por el Consejo de Administración. Este apartado comprende todo el trabajo para finalizar una transacción. Este tipo de actividades pueden incluir investigaciones adicionales tales como due dilligences, recopilación y búsqueda de la información necesaria y la documentación para suscribir una transacción, redactar y negociar los contratos y acuerdos correspondientes con los vendedores o compradores, etc.
- Desarrollo y mejora de los diversos activos aportados al Grupo. Este apartado abarca el desarrollo y la implementación del plan comercial para cada activo, y, en su caso, la realización de una serie de actividades antes de ofrecer el inmueble en arrendamiento.
- Comercialización y gestión del inmueble. Una vez que se haya cerrado la adquisición, de acuerdo con la estrategia de inversión del Grupo, la propiedad inmobiliaria debe renovarse bajo contrato de arrendamiento durante al menos tres años. Renta Corporación será responsable de maximizar el rendimiento esperado del arrendamiento de bienes inmuebles mediante los sistemas y procedimientos que su experiencia y el propio mercado dicten como necesarios, de modo que se logren objetivos tales como: (i) una ocupación máxima de la propiedad inmobiliaria disponible para alquiler; (ii) la solvencia de los arrendatarios; (iii) una adecuada comercialización y administración del bien inmueble para que la renta obtenida de cada propiedad sea consistente con los precios del mercado; y (iv) el mantenimiento adecuado y continuado del valor real que conduce a bajos costes de reparación, la estabilidad de los arrendatarios para evitar la rotación y el ahorro en los costes operativos.
- Rotación. Una vez finalizado el período mínimo dentro del cual el bien inmueble debe permanecer en el Grupo, Renta Corporación podrá proponer al Consejo de Administración de la Sociedad que dicho activo se venda conforme a los estándares de desinversión propios del Grupo.

Equipos de gestión:

Durante la vigencia del contrato, Renta Corporación contratará y mantendrá un equipo compuesto, a su discreción, por un número apropiado de profesionales dedicados a la prestación de los servicios, que tendrá la experiencia y las cualificaciones requeridas para tal fin. Se designa personal clave y Renta Corporación se compromete a garantizar que dichos profesionales participen significativamente en la prestación de los servicios,

incluyendo, entre otros, su asistencia, cuando así lo requiera el Grupo, a las reuniones del Consejo de Administración a menos que sea una excepción y por motivos razonables, tal participación y/o asistencia sea imposible o excesivamente onerosa por razones no atribuibles a dichos profesionales.

A fecha del presente Documento Informativo, Renta Corporación tiene subcontratada la gestión de los activos inmobiliarios de Vivenio a Azzam Gestión Inmobiliaria S.L., (en adelante “**Azzam**”) sociedad de gestión y administración de patrimonio inmobiliario. El periodo de subcontratación es de dos años, habiéndose iniciado el mismo en mayo de 2018. Las funciones que llevará a cabo Azzam serán las relativas a los servicios de property management, es decir: servicios a la propiedad y proveedores, servicios a inquilinos, servicios de acondicionamiento en rotación de activos, servicios de comercialización de activos, servicios de representación ante terceros, servicios de gestión de base documental y custodia de llaves, servicios jurídicos, servicios técnicos, servicios de mantenimiento ordinario de activos, servicios de arrendamiento, servicios de facturación y cobros, servicios de pagos, otros aspectos contables y administrativos.

Aspectos relativos a la estrategia y política de inversiones en el contrato de gestión de inversiones

La cartera de bienes inmuebles estará compuesta por activos ubicados solo en España, que se centrarán en los activos “core / core plus” y las oportunidades de valor agregado en el sector privado de alquiler residencial en las principales áreas metropolitanas españolas. Los activos deberán estar operativos, o, excepcionalmente, muy cerca de estar operativos, esto es, que sea necesario parte de inversión para finalizarlos. El valor total del activo bruto (GAV) incluido en la cartera de bienes inmuebles del Grupo se distribuirá de la siguiente manera:

Como mínimo el 80% del GAV total se invertirá en el sector privado de alquiler. De dicha cantidad, al menos el 80% se destinará al sector residencial, y el máximo restante del 20% podrá dedicarse a otros activos comerciales, siempre que dichos activos se adhieran a una propiedad residencial o se vayan a transferir a una zona residencial. Estos activos requerirán una gestión activa y estar de acuerdo con la estrategia de inversión del Grupo.

La tasa interna de retorno anual objetivo apalancado para cada proyecto será aproximadamente del 8%.

Los bienes inmuebles que se tendrán en cuenta para calcular el umbral del 80% serán bienes inmuebles aptos para el arrendamiento, ya sea para uso residencial o para el sector servicios, de forma inmediata o tras un proceso de desarrollo o rehabilitación, a menos que el Consejo de Administración contemple otras posibilidades.

Renta Corporación se asegurará de que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del Grupo que se ejecuten con terceros se ajusten a los parámetros establecidos en el plan

comercial respectivo para cada activo, específicamente en lo que respecta a la renta anual total y al término del arrendamiento.

El Grupo puede, por iniciativa propia o a solicitud de Renta Corporación, establecer cualquier tipo de estructura de inversión corporativa, incluyendo, sin limitaciones, joint-ventures y adquisiciones mayoritarias o minoritarias, sujeto en todos los casos al cumplimiento de las disposiciones de la ley aplicable a las SOCIMI.

Derecho a proponer nombramiento de consejeros

Renta Corporación tendrá derecho a solicitar al Consejo de Administración de Vivenio que proponga a los accionistas en la Junta General de la Sociedad el nombramiento por Renta Corporación de uno de los cinco miembros que conforman el Consejo de Administración. En cualquier caso, el nombramiento de los consejeros propuestos a la Junta General a solicitud de Renta Corporación estará sujeto a la ley aplicable, a los Estatutos Sociales y a los reglamentos internos de la Sociedad. Los consejeros deberán poseer las cualificaciones y la experiencia necesarias para ocupar el cargo de miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, Renta Corporación tendrá derecho a solicitar al Consejo de Administración que proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el cese o reemplazo de los consejeros previamente nombrados a su propuesta.

Materias reservadas

Si la prestación de los servicios por Renta Corporación se refiere a alguna de las siguientes materias, será necesaria la aprobación previa del Consejo de Administración o, en su caso, de los accionistas en Junta General, incluso aunque dichos servicios estén incluidos en un plan de negocio previamente aprobado:

- (i) cualquier proyecto de inversión ejecutado junto con otros inversores;
- (ii) cualquier adquisición de bienes inmuebles;
- (iii) cualquier inversión de capital (CAPEX) en cualquiera de los activos del Grupo que supere la cantidad de 1.000.000€;
- (iv) cualquier desinversión que afecte a alguno de los activos del Grupo;
- (v) situaciones u operaciones que incluyan el desarrollo de proyectos específicos, tales como proyectos llave en mano, administración de proyectos, monitorización de proyectos y otras actividades específicas;
- (vi) la realización de cualquier transacción, ejecución de cualquier acuerdo, concesión de cualquier derecho o cumplimiento de cualquier acto que implique una

desviación del 5% o más del respectivo apartado del “Plan de Negocios para cada Activo” (incluyendo, sin limitación, cualquier discontinuidad o suspensión de cualquier proyecto ya realizado);

- (vii) la realización de cualquier transacción, la ejecución de cualquier acuerdo, la concesión de cualquier derecho o la ejecución de cualquier acto que pueda conllevar una cantidad total de costes o reclamaciones superiores a 1.000.000€ o que estén relacionados con Renta Corporación;
- (viii) el inicio o finalización de procedimientos judiciales o de arbitraje;
- (ix) el aumento de la proporción *loan-to-GAV* para cualquiera de los activos del Grupo considerados individualmente por encima del 50% (y hasta un máximo del 60%);
- (x) solicitar a Renta Corporación que preste alguno de los servicios adicionales previstos en el contrato;
- (xi) el otorgamiento de cualquier poder notarial a Renta Corporación u de cualquier otro tipo de poder a las personas relacionadas con Renta Corporación;
- (xii) cualquier posible venta anticipada de un inmueble; y
- (xiii) cualquier operación de inversión que implique un interés en otros vehículos o sociedades de inversión en los que participen directa o indirectamente accionistas significativos o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de Renta Corporación o empleados de Renta Corporación con un interés significativo.

Duración y resolución del contrato de gestión

El contrato de gestión tendrá una duración de 5 años a partir de su fecha de firma, es decir, 3 de mayo de 2017.

El contrato se resolverá en los siguientes supuestos:

(i) Resolución automática

Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, el contrato terminará automáticamente, sin necesidad de formalidad alguna, en la primera de las siguientes fechas:

- a) La fecha de transmisión de todas las inversiones y el cese de las actividades del Grupo.
- b) La fecha de disolución del Grupo, independientemente del motivo de la misma.

- c) La fecha de promulgación o modificación de cualquier ley o reglamento cuyo efecto sea ilegalizar la prestación de servicios por parte de Renta Corporación o que impida sustancialmente la prestación de dichos servicios, siempre y cuando el contrato no haya sido subsanado dentro de los 30 días naturales posteriores a la entrada en vigor de dicha ley o reglamento.

(ii) Resolución a requerimiento de una parte

Cualquiera de las partes podrá resolver el contrato en cualquier momento mediante notificación previa por escrito a la otra parte en los supuestos siguientes:

- a) Si la otra parte no salda sus deudas a su vencimiento y cuando éstas sean pagaderas, siempre y cuando dicho incumplimiento no haya sido subsanado de forma satisfactoria para la parte no incumplidora dentro de los 10 días hábiles posteriores a la notificación de incumplimiento.
- b) En caso de liquidación, disolución o cualquier otra forma de resolución judicial otorgada a la otra parte o en la fecha de disolución sin liquidación del Grupo como consecuencia de una operación que implique un cambio estructural en el cual la parte no sea la sociedad fusionada.
- c) En caso de incumplimiento sustancial por parte de la otra parte de alguna de las disposiciones del contrato de gestión, siempre y cuando dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 días hábiles posteriores a la notificación de incumplimiento por la parte no incumplidora. En este último caso, la parte no incumplidora, además de resolver el contrato, tendrá derecho a recibir las indemnizaciones previstas en el mismo.

(iii) Resolución a instancia de Renta Corporación

El contrato finalizará, a instancia de Renta Corporación, en los siguientes supuestos:

- a) Dentro de un plazo de 90 días hábiles posteriores a la fecha en que un solo accionista, o varios accionistas actuando concertadamente, adquieran el control del Grupo.
- b) En caso de incumplimiento material de la sociedad de sus obligaciones y deberes bajo el contrato, excepto cuando tal acto se solvente dentro de 20 días hábiles.
- c) En caso de que la sociedad incurra en uno de los supuestos de incumplimiento (*event of default*) previstos en el contrato.

- d) En caso de que se modifique la cláusula 4 del contrato, relativa a la estrategia de inversión.

(iv) Resolución a instancia de la Sociedad

La Sociedad tendrá derecho a resolver el Contrato dentro de un período de 90 días hábiles posteriores a cualquiera de los eventos que se detallan a continuación:

- a) En caso de que un solo accionista o varios accionistas que actúen concertadamente adquieran el control de Renta Corporación de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.
- b) En caso de que Renta Corporación incurra en uno de los supuestos de incumplimiento (*event of default*) previstos en el contrato.
- c) En caso de incumplimiento grave por parte de Renta Corporación de sus obligaciones y deberes bajo el contrato, excepto cuando dicho acto se subsane dentro de 15 días hábiles.
- d) En caso de incumplimiento de la obligación de Renta Corporación de mantener el equipo de gestión, o un equipo similar experimentado y cualificado.
- e) En caso de que alguno de los profesionales previstos en el contrato deje de estar involucrado de manera significativa en la prestación de servicios (*key professional event*).
- f) En caso de que Renta Corporación incumpla la obligación de no transmisión de acciones prevista en el contrato.

Asimismo, la Sociedad tendrá derecho a resolver unilateralmente y en cualquier momento el contrato (y cualquier otro acuerdo de servicios relacionado suscrito por Renta Corporación o una sociedad filial) en caso de que el GAV de la compañía alcance una cantidad de al menos 1.500.000.000 €, importe que será determinado por un experto independiente, siempre y cuando se notifique por escrito a Renta Corporación con al menos 3 meses de antelación. Si la Sociedad resuelve el contrato en virtud de lo anterior, deberá pagar a Renta Corporación una cantidad equivalente a los honorarios que le corresponderían al término del contrato, tomando como base todos los importes pagados por la Sociedad a Renta Corporación en los últimos 12 meses, incluyendo las comisiones previstas en el contrato, salvo la Comisión de Incentivo, y aplicando un descuento del 15% por cada año pendiente de cumplimiento. En el caso de la Comisión de Incentivo, el importe a abonar por la Compañía será calculado sobre la base del importe de la Comisión de Incentivo que habría sido generado durante el plazo de

duración pendiente del contrato, después de aplicar un descuento del 15% por cada año pendiente de cumplimiento a dicha Comisión de Incentivo calculada anualmente.

Aspectos relativos a la remuneración de Renta Corporación

En consideración por los servicios prestados, Renta Corporación recibirá una tarifa base.

La cuantía de la tarifa base será igual al 6% de las rentas brutas mensuales de los activos bajo arrendamiento, mensualmente acumulables y pagaderos en efectivo mensualmente dentro de los 3 primeros días hábiles del mes siguiente.

Asimismo, Renta Corporación tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

- Comisión de Incentivo (*Incentive Fee*)

La Comisión de Incentivo recoge un incentivo para el gestor como consecuencia del incremento de valor de la Compañía. Esta comisión se pagará en acciones de la Sociedad en un único pago y anualmente. Para ello, las acciones se valorarán (i) en caso de que la Sociedad cotice, a precio de mercado al cierre de cada año (precio medio de las últimas diez sesiones de cada año) o (ii) si la Sociedad no cotiza en ese momento, se tomará como referencia el valor en libros de las acciones al cierre del año de devengo. En este último caso, si el valor en libros es diferente del EPRA NAV (*valor neto del activo calculado de acuerdo con la metodología EPRA definida en www.epra.com*) al cierre del año de devengo se tomará como referencia el menor de estos dos valores. El pago de la Comisión de Incentivo se realizará anualmente en la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Como excepción a lo anterior, en caso de una oferta pública de adquisición sobre la Sociedad o de una exclusión de negociación, el importe devengado y no pagado por Comisión de Incentivo se abonará en efectivo, en un único pago tras la liquidación de la oferta pública de adquisición o de la exclusión de negociación de un mercado de valores oficial o de un sistema multilateral de negociación, según sea el caso. El pago del importe correspondiente se realizará dentro de los 95 días hábiles a partir de la fecha en la que se liquide la oferta pública de adquisición o la exclusión de negociación.

Definiciones

A los efectos de la Comisión de Incentivo, se entenderá por:

- “Retorno del Accionista” (*Shareholder Return*) para un periodo de cálculo determinado, la cantidad equivalente a la suma de (i) el cambio en el EPRA NAV (siempre en sus siglas en inglés) por acción de la Sociedad durante dicho periodo de cálculo, debiendo realizarse la valoración por un tasador externo sobre la base de ventas en bloque, y (ii) el dividendo por acción (o cualquier Distribución de Capital) que se pague en dicho periodo de cálculo.

- “Tasa de Retorno del Accionista” (*Shareholder Return Rate*) para un periodo de cálculo determinado, la cantidad equivalente al Retorno del Accionista para dicho periodo de cálculo, dividida entre, respecto del primer periodo de cálculo, el NAV (siempre en sus siglas en inglés) inicial por acción, y, respecto de posteriores periodos de cálculo, el NAV por acción de la Sociedad a fecha del último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior, expresado como un porcentaje.

El pago de la Comisión de Incentivo en cada periodo de cálculo estará sujeto a:

- 1) Valor Máximo Alcanzado (*Relevant High Water Mark*), siendo el correspondiente NAV por acción más alto alcanzado a fecha del último día del periodo de cálculo más reciente respecto del cual fue pagadera una Comisión de Incentivo, ajustado por los dividendos por acción (o cualquier otra Distribución de Capital a los accionistas) durante el periodo de cálculo correspondiente.
- 2) 8% del umbral anual del valor alcanzado (*8% Annual threshold watermark*), siendo el NAV por acción para el periodo de cálculo, incrementado anualmente de forma compuesta en un 8% ajustado por el dividendo por acción (o cualquier otra Distribución de Capital a los accionistas) durante el periodo de cálculo correspondiente.

En caso de que los apartados 1) y 2) anteriores sean aplicables durante un periodo de cálculo, Renta Corporación tendrá derecho a las condiciones establecidas para la obtención de la Comisión de Incentivo.

- “Distribución de Capital” durante un periodo anual específico significa todos los pagos realizados a los accionistas de la Sociedad en forma de dividendos, recompra de acciones, reducciones de capital o cualquier transacción similar que conlleve un pago en efectivo a los accionistas realizado durante el año fiscal.

Condiciones

- Umbral 1: el Retorno del Accionista para dicho periodo de cálculo supera el 8%.
- Umbral 2: el Retorno a los Accionistas para dicho periodo de cálculo supera el 10%.

Si uno o ambos umbrales se alcanzan en un periodo de cálculo, Renta Corporación tendrá derecho a recibir un número de acciones de incentivo que representen un porcentaje sobre el total de acciones de la Sociedad en cuantía igual a un 20% del exceso sobre el Umbral 1 y un 24% del exceso sobre el Umbral 2.

La Comisión de Incentivo estará limitada estructuralmente según se devengue desde la fecha del contrato de gestión hasta cualquier fecha dentro de un plazo de 5 años desde la fecha del contrato de gestión, según el siguiente esquema:

- Hasta un importe acumulado de 25.000.000 euros a la fecha de dicho periodo de cálculo, Renta Corporación tendrá derecho a recibir el 100% de la Comisión de Incentivo devengada.
- Desde un importe acumulado de 25.000.000 euros a la fecha del último periodo de cálculo hasta 35.000.000 euros, Renta Corporación tendrá derecho a recibir el 75% de la Comisión de Incentivo devengada.
- Desde un importe acumulado de 35.000.000 euros a la fecha del último periodo de cálculo hasta 45.000.000 euros, Renta Corporación tendrá derecho a recibir el 60% de la Comisión de Incentivo devengada.
- Por encima de un importe acumulado de 45.000.000 euros a la fecha de dicho periodo de cálculo, Renta Corporación tendrá derecho a recibir el 40% de la Comisión de Incentivo devengada.

A modo de ejemplo, a continuación se muestra el cálculo de una hipotética Comisión de Incentivo:

€'000	año n	año n+1
NAV	100	115
Var		15
Var %		15%

Hurdle 1 (8%)	108
Hurdle 2 (10%)	110

Exceso Hurdle 1 (Hurdle 2- Hurdle 1)	2
Exceso Hurdle 2 (NAV n+1- Hurdle 2)	5

Incentive Fee (20% Exceso Hurdle 1)	0,4
Incentive Fee (24% Exceso Hurdle 2)	1,2

Cálculo y pago

Renta Corporación calculará la Comisión de Incentivo anualmente y la notificará a la Sociedad una vez la valoración de la compañía a 31 de diciembre haya sido preparada y acordada con el auditor, pero nunca más tarde del 31 de marzo del año siguiente a aquél respecto del que se haya calculado la Comisión de Incentivo.

- Comisión por Originación y Análisis de Activos (*Fee for Origination and Analysis of Assets to Be Included*)

Renta Corporación recibirá, como consideración por el análisis de cada activo para su potencial inclusión en la Sociedad, siempre y cuando dicho activo sea finalmente adquirido, un importe equivalente al 1,5% del precio pagado por dicho activo individualmente, acumulable en la fecha de cada adquisición exitosa y pagadero en el mes siguiente a cada adquisición.

Los primeros 1.500.000 € acumulados como Comisión por Originación y Análisis de Activos se pagarán en efectivo. El exceso sobre dichos 1.500.000 € se pagará (i) en primer lugar, en acciones de la Sociedad hasta un número correspondiente a un valor de 7.500.000 € (es decir, hasta un valor devengado desde la fecha del contrato, ya sea en efectivo o en acciones, de 9.000.000 €); y (ii) por encima de la cantidad de 9.000.000 €, el importe correspondiente se pagará 50% en efectivo y 50% en acciones de la Sociedad.

Las acciones se valorarán en la fecha de devengo siguiendo un procedimiento similar al descrito para la Comisión de Incentivo, y su entrega se realizará anualmente en la Junta General Ordinaria de Accionistas a través de un aumento de capital por compensación de créditos. Como excepción a lo anterior, en caso de una oferta pública de adquisición sobre la Sociedad o de una exclusión de negociación se estará a lo dispuesto para la Comisión de Incentivo.

A modo de ejemplo, a continuación, se muestra un ejemplo hipotético del cálculo de la Comisión por Originación:

Precio pagado por el activo: 650 millones de euros.

Comisión por Originación: 9,75 millones de euros (1,5% sobre el precio pagado por el activo). Los primeros 1,5 millones de euros se pagarán en efectivo; los siguientes 7,5 millones de euros se pagarán en acciones de la Sociedad; los 750 mil euros restantes se pagarán 375 mil euros en efectivo y 375 mil euros en acciones de la Sociedad.

▪ Comisión por Venta de Activos (*Asset Sale Fee*)

Renta Corporación tendrá derecho a recibir de la Sociedad una comisión por un importe equivalente al 1,5% del valor de transferencia (excepto en el caso de que la venta del activo sea el resultado del ejercicio de una opción de compra por parte del arrendatario de dicho activo, en cuyo caso la Comisión por Venta de Activos será un importe equivalente al 1% del valor de transferencia), neto de impuestos y cualquier otro coste relacionado con la operación, en contraprestación por el asesoramiento proporcionado en relación con la desinversión o venta de los activos de la Sociedad. Dicha comisión se devengará como consecuencia de la transmisión de la titularidad del activo en la fecha de dicha transmisión y su importe se pagará 50% en efectivo y 50% en acciones de la Sociedad.

Las acciones se valorarán siguiendo el procedimiento descrito para la Comisión de Incentivo, y su entrega se realizará anualmente en la Junta General Ordinaria de Accionistas, a través de un aumento de capital por compensación de créditos. Como

excepción a lo anterior, en caso de una oferta pública de adquisición sobre la Compañía o de una exclusión de negociación se estará a lo dispuesto para la Comisión de Incentivo.

A modo de ejemplo, a continuación se muestra un ejemplo hipotético del cálculo de la Comisión por Venta:

Precio al que el activo ha sido vendido: 15 millones de euros.

Comisión por Venta: 225 mil euros (1,5% sobre el precio de venta del activo), de los cuales el 50% se pagará en acciones de la Sociedad y el otro 50% en efectivo.

▪ Comisión por los Proyectos Llave en Mano (*Turn-key Project Fee*)

Renta Corporación tendrá derecho a recibir de la Sociedad, como contraprestación por el análisis de cualquier oportunidad de proyecto llave en mano para su posible inclusión en la Sociedad y su grupo, un importe equivalente al 0,8% del precio de compra o valor de inversión del proyecto, neto de impuestos y cualquier otro coste relacionado con la operación, acumulable en la fecha de cada adquisición exitosa y pagadero en efectivo, simultáneamente con cada uno de los pagos a realizar por la Sociedad de acuerdo con el calendario acordado para cada proyecto, proporcionalmente. El pago de esta comisión implica que no existen comisiones o tarifas adicionales a pagar por la Sociedad como consecuencia del análisis de proyectos llave en mano y no es acumulable al Origination Fee. Esto es, en proyectos llave en mano, Renta Corporación sólo tendrá derecho a recibir el 0,8%.

A modo de ejemplo, a continuación se muestra un ejemplo hipotético del cálculo de la Comisión por los Proyectos Llave en Mano:

Precio de compra del proyecto: 15 millones de euros.

Comisión por los Proyectos Llave en Mano: 120 mil euros (0,8% sobre el precio pagado por el proyecto).

A fecha 31 de agosto de 2018 no se ha devengado ningún importe correspondiente a esta comisión y, por tanto, no aparece una descripción en la información financiera sometida a revisión limitada.

Indemnizaciones

Sin perjuicio de las facultades de resolución de la Sociedad establecidas en los apartados anteriores, Renta Corporación indemnizará y eximirá de responsabilidad a la Sociedad y a las sociedades dentro de su grupo y cada uno de sus respectivos Consejeros, Directores, empleados y representantes respecto a cualquier acción, procedimiento, reclamación, coste, demanda, daño, pérdida y gasto sufrido por cualquiera de dichas personas que sea consecuencia de cualquier acto u omisión por parte de Renta Corporación, dentro del marco

del contrato de gestión. El límite máximo de indemnización que Renta Corporación podrá pagar a la Sociedad será tres veces las comisiones devengadas por Renta Corporación por todos los conceptos establecidos en el contrato durante los 12 meses anteriores.

Cuando la acción u omisión de Renta Corporación sea consecuencia de (i) la negligencia grave, (ii) dolo o (iii) fraude de la Sociedad, será ésta la que deberá indemnizar y eximir de responsabilidad a Renta Corporación y a las sociedades dentro de su grupo y cada uno de sus respectivos consejeros, directores, empleados y representantes en los términos establecidos en el contrato.

Póliza de seguro de responsabilidad civil

Durante la vigencia del contrato de gestión, Renta Corporación contratará y mantendrá, a su cargo, una póliza de seguro de responsabilidad civil que proporcione cobertura contra cualquier reclamación de terceros por daños personales o físicos, incluidos daños directos y consecuentes (*direct and consequential damages*), derivados de la prestación de servicios y, en particular, contra aquellas reclamaciones que puedan surgir como consecuencia de un error profesional ocasionado por una omisión, negligencia o cualquier otra causa. A solicitud de la Sociedad, Renta Corporación proporcionará anualmente evidencia del cumplimiento de la obligación descrita en el presente apartado.

Bloqueo (*Lock up*)

En el contrato de gestión se establece que Renta Corporación no podrá disponer, transmitir de cualquier forma o gravar de cualquier manera:

- las acciones de la sociedad de las que es actualmente titular a la fecha del presente Documento Informativo, así como cualesquiera otras acciones de la Sociedad recibidas por Renta Corporación como contraprestación por la Comisión por Originación hasta la cantidad de 1.500.000 euros, hasta la primera de las fechas siguientes (i) el plazo de 5 años desde la fecha del contrato de gestión o (ii) la terminación del contrato de gestión;
- las acciones de la Sociedad recibidas por Renta Corporación como contraprestación por la Comisión por Originación que excedan el importe de 1.500.000 euros, hasta la primera de las fechas siguientes (i) el plazo de 2 años desde su correspondiente devengo (no de su pago o entrega) o (ii) la terminación del contrato de gestión;
- las acciones de la Sociedad recibidas por Renta Corporación como contraprestación por la Comisión de Incentivo, hasta la primera de las fechas siguientes (i) el plazo de 3 años desde su correspondiente devengo (no de su pago o entrega) o (ii) la terminación del contrato de gestión; y

- las acciones de la Sociedad recibidas por Renta Corporación como contraprestación por la Comisión de Venta de Activos, hasta la primera de las fechas siguientes (i) el plazo de 2 años desde su correspondiente devengo (no de su pago o entrega) o (ii) la terminación del contrato de gestión.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

En el coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurre Vivenio cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, influyen tres variables: tamaño de los pisos, calidad de los pisos y profundidad de la adecuación en función de tipologías.

Como norma general, se puede concluir que un acondicionamiento de rotación se situará en la horquilla entre los 750 euros (incluye únicamente pintura y limpieza), hasta los 1.850 euros (incluye pintura, limpieza y alguna pequeña reparación o sustitución), siempre que no haya que realizar ninguna sustitución de elementos tipos parquet, puertas, cocina o baños, donde evidentemente el coste sería más elevado.

En relación a los costes comerciales, cada alta nueva equivale a una mensualidad de renta que se paga a la comercializadora.

Con respecto a los costes legales, por lo general no existen a no ser que haya un procedimiento judicial abierto.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 8 de mayo de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMIs. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde 10 de abril de 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1 a) de la Ley de SOCIMIs.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que pueda experimentar la legislación vigente en cada momento, o los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizarla en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

1. Requisitos legales para aplicar al régimen fiscal especial de SOCIMI

Las SOCIMI están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante “IS”). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

A. Objeto social

El objeto social de las SOCIMI consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a las políticas obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o

estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- (iv) 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.
- (v) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la legislación aplicable exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

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

B. Forma jurídica

- (i) La SOCIMI debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".
- (ii) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- (iii) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- (iv) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

C. Requisitos de inversión y rentas

- (i) Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición;

- c) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario del artículo 42 del Código de Comercio; o
- d) en participaciones en el capital en otras entidades similares a las SOCIMI, esto es, en entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y que estén sometidas a una política de obligatoria distribución de dividendos análoga o idéntica a la establecida en la Ley de SOCIMIs.

A estos efectos, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, 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. No se computarán 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 de tres años posteriores a la fecha de transmisión.

La Dirección General de Tributos (“DGT”) ha emitido diversos pronunciamientos sobre cómo han de computarse los valores.

(ii) Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas del período impositivo de las SOCIMI deberán provenir de:

- a) El arrendamiento de inmuebles, excluyendo las rentas provenientes de contratos de arrendamiento suscritos con otras empresas del grupo.
- b) Los dividendos distribuidos por entidades participadas similares a las SOCIMI.

Se excluyen del cómputo del umbral del 80% las rentas que se deriven de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre y cuando se transmitan después del plazo obligatorio de mantenimiento de tres años.

La DGT ha analizado en diversas contestaciones a consultas tributarias supuestos concretos de renta para ver si podían asimilarse a rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles (aceptando o rechazando según las circunstancias concretas).

(iii) Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años.

Este plazo de 3 años se computará:

- a) desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la

Sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o

- b) desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará: (i) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y (ii) en el caso de las participaciones incluidas en el objeto social de la SOCIMI, 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 IS. La regularización se realizará en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”).

D. Distribución de beneficios

- (i) Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades residentes o no en territorio español incluidas en su objeto.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

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

(ii) Requisitos de distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2. Fiscalidad de las SOCIMI

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS son:

- A. Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- B. Las SOCIMI no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la LIS. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- C. Las SOCIMI no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- D. Las SOCIMI deben mantener los activos inmobiliarios y acciones o participaciones en entidades equivalentes a las SOCIMI por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles y por la renta generada con ocasión de la transmisión de las participaciones, en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y al tipo general de gravamen.
- E. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida anteriormente, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- F. La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% en sede de sus socios. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

- G. Los Estatutos Sociales prevén una cláusula por medio de la cual los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Sociedad. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Cualificado conllevara el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Cualificado en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Sociedad por la parte correspondiente a dicho dividendo.
- H. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por una SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, siempre que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.
- I. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.

Tributación indirecta

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en la adquisición de viviendas por SOCIMI destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

3. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

- A. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI.

(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “IRPF”).

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, de acuerdo a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, “LIRPF”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión.

El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (entre 6.000,01 euros y 50.000) y 23% (a partir de 50.000,01 euros). Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas y ganancias patrimoniales que integran la base del ahorro del contribuyente del IRPF durante el periodo impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRNR”) con establecimiento permanente (“EP”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25% en 2018).

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de SOCIMIs.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo que se trate de entidades a las que les resulte de aplicación el régimen especial de las SOCIMI.

(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor, salvo que dicho inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (vid artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Cuando los inversores tengan derecho a la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición o a la aplicación de alguna de las exenciones previstas en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (la “LIRNR”), se aplicará el tipo de gravamen reducido o la exención previstos en el correspondiente convenio para evitar doble imposición (el “CDI”) para este tipo de rentas, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido

al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

B. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMI.

(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF). En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, tomándose por tanto en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS) respecto de las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

En caso de resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

C. Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se restableció la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

Según lo previsto en la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 y con el objeto de contribuir a la reducción del déficit público, se prorroga durante el año 2018 la exigencia del Impuesto sobre el Patrimonio. En consecuencia, para el periodo impositivo 2018, el IP resultará exigible debiéndose tributar, en su caso, por éste con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma (a excepción de la Comunidad de Madrid, en la que el Impuesto se encuentra bonificado al 100%).

(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP (las Sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto).

(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2017 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el

mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

D. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”).

(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en el Reino de España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto. Sin embargo, existe una corriente jurisprudencial de Tribunal Supremo para dar a extender ciertos beneficios a los residentes en terceros Estados.

Las Sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

E. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (Vid. artículo 314 del Real Decreto Legislativo, 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de Vivenio tiene como objetivo adquirir una cartera de activos por valor de 1.500 millones de euros, que cumplan todas o algunas de las siguientes características:

- a) Inmuebles situados principalmente en Madrid y Barcelona (hasta 40 km de estas ciudades), así como en las principales capitales de provincia: Valencia, Sevilla, Málaga, Bilbao, Palma de Mallorca, etc.
- b) De uso residencial.
- c) Con un importe mínimo 10 millones de euros de inversión.
- d) Proyectos llave en mano y suelos finalistas en las ciudades indicadas anteriormente para hacer nuevas promociones de vivienda en alquiler, con un mínimo de 50 viviendas por desarrollo, tanto libres como protegidas.
- e) En estado de reciente construcción o reforma integral, operativos o muy cerca de estar operativos.
- f) Viviendas de protección.
- g) Rentabilidad mínima neta anual del 2,5% (flujo de caja neto sin apalancar).

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

2.6.5.1 Informe de valoración

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Grupo ha encargado a CBRE una valoración independiente de las acciones de Vivenio a 31 de agosto de 2018. Una

copia del mencionado informe de valoración de fecha 9 de noviembre de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

CBRE en su informe ha realizado una valoración de las acciones de Vivenio bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos. Los Fondos Propios ajustados, parten del valor de los Fondos Propios en el balance a la fecha de referencia de la valoración, al que se agregan o se deducen los ajustes que surgen por la diferencia entre el valor razonable de determinados activos y pasivos y su valor en contabilidad.

Para la emisión de esta valoración, CBRE ha calculado el Valor Ajustado de los Fondos Propios después de Impuestos de la siguiente manera:

- a) Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para la obtención de las plusvalías/ minusvalías implícitas.
- b) Análisis del resto de activos y pasivos del balance del Grupo, para que figuren a su valor razonable.
- c) Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.
- d) Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/ minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- e) Cálculo del rango de valor de los Fondos Propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Cálculo del valor razonable de los activos:

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios CBRE ha calculado el valor razonable de los activos mediante metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que el Grupo tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, es decir el valor neto contable (VNC), que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor razonable.

Por ese motivo, para la valoración del Grupo, se consideran las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los Fondos Propios del Grupo.

El valorador de dichos inmuebles valoró la cartera bajo normativa RICS utilizando el método de descuento de flujos de caja con un período proyectado de 10 años y aplicando diferentes tasas de descuento y exit yields para el valor del terminal dependiendo de las características de cada activo. Los valores concluidos por el tasador, y que se reflejan en los estados financieros, son los siguientes:

#	Activo	Ubicación	Metodología	Superficie (m ²)	Tasa de descuento	Exit Yield	Valor de mercado
1	Calle Jovellanos 1A	Rivas-Vaciamadrid	DCF	11.921	5,61%	4,80%	21.600.000
2	Avenida del Talgo 155	Aravaca- Madrid	DCF	15.569	4,66%	3,90%	52.200.000
3	Edificio Pino Negro 1	Navalcarnero- Madrid	DCF	8.028	6,61%	5,25%	9.900.000
4	Calle Liverpool 6	Alcorcón- Madrid	DCF	9.700	6,08%	4,75%	16.300.000
5	Calle Jarales 6	Campo Real- Madrid	DCF	1.254	6,54%	5,75%	980.000
6	Calle Santa Zoa 28	Campo Real- Madrid	DCF	559	7,37%	5,75%	330.000
7	Cerro de Valdecahonde	Aravaca- Madrid	DCF	16.397	4,66%	3,90%	53.100.000
8	Calle Arte Pop	Vallecas- Madrid	DCF	5.977	5,23%	4,50%	15.000.000
9	Calle Granja San Ildefonso	Vallecas- Madrid	DCF	6.816	5,22%	4,50%	16.900.000
10	Calle Camino de Humanes	Móstoles- Madrid	DCF	6.997	5,59%	4,75%	11.500.000
11	Calle Eric R. Svensson	Teia- Barcelona	DCF	5.114	5,72%	4,25%	14.100.000
12	Calle Cambrils	Valencia	DCF	6.500	5,22%	4,50%	8.800.000
13	Calle Sant Pere	Sant Adria- Barcelona	DCF	5.776	5,49%	4,50%	10.500.000
14	Calle Riereta	Barcelona	DCF	4.219	5,13%	3,50%	16.900.000
15	Calle Barcelona	Barbera del Vallés- Barcelona	DCF	11.758	5,95%	5%	22.200.000
16	Calle Pere Calders	San Cugat del Vallés- Barcelona	DCF	4.651	5,21%	3,75%	16.400.000
17	Calle Josep Tarradellas	San Cugat del Vallés- Barcelona	DCF	9.544	5,23%	3,75%	29.700.000
18	Calle Roc Codo	San Cugat del Vallés- Barcelona	DCF	7.921	5,24%	3,75%	27.200.000
19	Calle Sevilla	Palma de Mallorca	DCF	6.204	4,66%	4%	22.300.000
20	Calle Montesa	Madrid	DCF	7.713	4,67%	3,50%	43.400.000
Total				180.500			409.310.000

Teniendo en cuenta la valoración anterior, el resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

€'000	VNC	Valor razonable	Plusvalía/ Minusvalía
Construcciones	377.881	409.310	31.429
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	34.872	34.872	-
Total inversiones inmobiliarias	412.754	444.182	31.429

Asimismo, se ha calculado un rango de valor de la cartera de activos del Grupo, realizado mediante un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado

en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

€'000	VNC	Valor razonable	Plus valía/ Minus valía
Rango Bajo	377.881	390.870	12.989
Rango Central	377.881	409.310	31.429
Rango Alto	377.881	430.340	52.459

Análisis del resto de activos y pasivos del balance de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable:

Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance tanto neteando la deuda con entidades financieras como en inversiones financieras a corto plazo por importe total de 3.243 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV:

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que el Grupo asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 1.155 miles euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años más un valor residual, partiendo de los gastos de estructura normalizados, y, empleando una tasa de descuento del 8%. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos con el siguiente resultado:

€'000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Ajustes por gastos de estructura	13.242	13.987	14.819

Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/ minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las hipótesis de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.

Cálculo del rango de valor de los Fondos Propios ajustados neto del efecto fiscal.

Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la compañía.

De este modo, partiendo de los Estados Financieros Intermedios Abreviados de Vivenio sometidos a revisión limitada a 31 de agosto de 2018, el rango de valor de los Fondos Propios del Grupo a 31 de agosto de 2018 sería el siguiente:

€'000 (*)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	263.451	263.451	263.451
(+) Plusvalía en inversiones inmobiliarias	12.989	31.429	52.459
Patrimonio Neto Ajustado	276.439	294.879	315.909
Ajustes por gastos de formalización de deuda	(3.243)	(3.243)	(3.243)
Ajustes por gastos de estructura	(14.819)	(13.987)	(13.242)
Valoración Fondos Propios a 31 de agosto de 2018	258.377	277.649	299.424

(*) Esta tabla solo muestra las conclusiones del informe de valoración realizado por CBRE.

Vivenio tiene un compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación, como consecuencia de la liquidación del “Origination Fee” contemplado en el contrato de gestión con Renta Corporación.

Para el cálculo del valor unitario por acción hemos considerado estas acciones pendientes de emitir, de modo que, el número de acciones utilizadas para este cálculo es de 255.693 miles.

Hechos posteriores que no afectan a la valoración:

Con posterioridad al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos que no afectan a la valoración:

- El 26 de septiembre de 2018 se formalizó la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).
- El 4 de octubre de 2018 se formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).
- El 10 de octubre de 2018 se formalizaron las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes, por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles

contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros. (Ver apartado 2.6.1 del Presente Documento Informativo).

Se considera que estas adquisiciones no tienen impacto en la valoración de los fondos propios debido a que estos activos han sido incorporados al balance de Vivenio a su coste de adquisición.

Hechos posteriores que sí afectan a la valoración:

Con posterioridad a la valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 efectuada por CBRE se ha producido el siguiente hecho posterior que, si bien no se ha tenido en cuenta en el mencionado informe de valoración CBRE, la Compañía sí lo ha tenido en cuenta a la hora de determinar el precio de referencia de la incorporación de las acciones.

El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Universal de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 40.160.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 34.822.722 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y de la misma clase que las existentes y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada por Pylades Investments Holdings, BV (40.000.000 euros) y por 16 nuevos accionistas minoritarios (160.000 euros).

€'000	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valoración Fondos Propios a 31/08/2018	258.377	277.649	299.424
Ampliación de capital 06/11/2018	40.160	40.160	40.160
Valoración Fondos Propios a fecha de Documento	298.537	317.809	339.584
Número de acciones (miles) a 31/08/2018	251.637	251.637	251.637
Número de acciones (miles) pendientes de emitir a 31/08/2018	4.056	4.056	4.056
Número de acciones (miles) emitidas 06/11/2018	34.823	34.823	34.823
Número de acciones (miles) que se han tenido en cuenta para la valoración	290.515	290.515	290.515
Valor por acción a fecha de Documento	1,03	1,09	1,17

2.6.5.2 Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de Vivenio, de fecha 9 de noviembre de 2018, realizado por CBRE y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de Vivenio de 1,15 euros, lo que supone un valor total de los Fondos Propios del Grupo de 329,43 millones de euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

- Estrategia: (ver también “Aspectos relativos a la estrategia y política de inversiones en el contrato de gestión de inversiones” que se desarrolla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

El objetivo de Vivenio es convertirse en una de las empresas líderes en el sector residencial privado (Private Rented Residential - PRS) en España a medio plazo.

Para ello, el Grupo trabaja para crear una cartera de edificios ubicados en las áreas urbanas más grandes de España y, muy en particular, en Madrid y Barcelona.

El Grupo focaliza sus inversiones sólo en el segmento de residencial del alquiler y tiene el objetivo de ser una de las grandes SOCIMIs especializadas en España.

El sector residencial para alquiler es el segmento más grande dentro del sector inmobiliario en todos los aspectos: existen más ciudades para invertir con liquidez, más áreas en cada ciudad (zonas céntricas, pero también periferia con buen transporte), más edificios existentes, más terrenos edificables y, además, a la fecha, no tiene ninguna amenaza “digital” como las que están afectando a otras clases de activos inmobiliarios por el impacto de la tecnología (fundamentalmente en oficinas y centros comerciales).

Asimismo, España está experimentando una transformación estructural, especialmente en las generaciones más jóvenes, desde una configuración donde primaba la propiedad hasta una estructura donde el alquiler va ganando cada vez más importancia por diversas razones (impacto de la última crisis inmobiliaria en todo el Grupo, cambios laborales y de movilidad, falta de deseo de poseer una casa, desarrollo del pago por uso en muchos bienes, cambios demográficos: más unidades familiares, más divorcios, menos matrimonios, etc.)

La estrategia del Grupo está dirigida sólo a activos para alquiler como primera residencia y, por ello, no tiene previsto invertir en activos para alquileres a corto plazo y tampoco en la esfera vacacional.

El objetivo es centrarse en edificios residenciales bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, con un tamaño significativo, bien construidos, bien mantenidos y lo más cerca posible de las redes de transporte.

El Grupo apuntará a dar los retornos esperados principalmente a través del flujo de efectivo de las rentas de los activos que posee. También hay un factor de apreciación del capital que, debido al punto de entrada al mercado, que también puede ser significativo.

Por lo tanto, el Grupo podrá materializar esta apreciación del capital y vender algunos de los activos en su cartera si se considera que han llegado a su punto óptimo de retorno al capital.

El objetivo principal de esto será maximizar el rendimiento para los inversores a través del cash-flow generado por los activos, pero también a través del valor total del Grupo para lo cual se reevaluará periódicamente la composición del portfolio de edificios del Grupo (tamaño, ubicación, rentabilidad, etc.) para lograr optimizar la cartera de edificios a lo largo del tiempo.

Para hacerlo, se realizará un análisis periódico de todos los activos del Grupo para decidir si mantener, mejorar o vender cada uno de ellos para cumplir los objetivos anteriores.

Siguiendo esta estrategia de especialización (foco en el alquiler residencial de primera residencia) pero flexible en los aspectos mencionados anteriormente (localización, tamaño, etc.), la estrategia de salida se decidirá a nivel de activo y, teniendo en cuenta el entorno del mercado, se analizará la salida minorista (unidad de venta por unidad) o institucional (venta completa a otro inversor).

El primero tiende a aumentar el múltiplo de rentabilidad / capital absoluto, pero tiene más riesgo de ejecución (venta total hasta la última unidad). Es posible que el segundo no maximice el rendimiento absoluto, pero obviamente reduce el riesgo de ejecución y tiempo y puede proporcionar una tasa interna de rendimiento más alta (debido a una salida más corta).

En términos de financiación, el Grupo seguirá una estrategia conservadora para evitar el apalancamiento excesivo que incrementa el riesgo a nivel de grupo de forma considerable y que ha tenido un impacto negativo muy importante en casi todas las empresas inmobiliarias españolas. Por ello, el Grupo tendrá como objetivo un ratio de LTV del 45%.

El Grupo, asimismo, extenderá sus fuentes de financiación en la medida en que sea posible, a través de préstamos bancarios, préstamos hipotecarios y, eventualmente, irá al mercado de bonos una vez que alcance la masa crítica suficiente.

Dependiendo del ciclo del tipo interés, se evaluará la combinación de financiación a tipo fijo y variable, pero se mantendrá en el lado conservador para evitar impactos negativos de una potencial subida de tipos de interés, por lo que su financiación será mayoritariamente a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés.

El Grupo también desarrollará una estrategia de marketing y marca a largo plazo para convertirla en una empresa líder y reconocible en términos de valor y calidad en el sector del alquiler residencial privado.

Para ello, la empresa contará con proveedores y personal interno para desarrollar esta estrategia de marca para que el Grupo sea un referente en el sector del alquiler residencial, con una web moderna, fácil e intuitiva, además de otros desarrollos dentro de su web (site para clientes, etc.) que añada valor en su relación Business to Consumer (BtoC).

Además, el Grupo desarrollará iniciativas digitales y tecnológicas para atraer a sus clientes (arrendatarios) de manera fluida, fácil y sencilla y también para agilizar y hacer más eficientes las operaciones a través de medios digitales y desarrollos digitales: sitio web, aplicaciones para

nuevos clientes, aplicaciones para usos de zonas comunes, etc., con el objetivo de posicionar al Grupo y su marca como una de las empresas de alquiler líderes en el sector en España.

Adicionalmente a esto, el Grupo también tiene como objetivo desarrollar una estrategia sostenible y respetuosa con el medio ambiente que le haga ser más competitivo y atractivo, tanto para inversores como el resto de los stakeholders del mismo.

Para ello, su estrategia de inversión irá focalizada a la adquisición de activos vinculados a las redes de transporte público para minimizar las emisiones de CO2. También invertirá en inversiones de eficiencia energética para reducir el consumo de energía de los edificios que posee y opera.

Por otro lado, el Grupo tiene previsto involucrarse en acciones sociales (programas de patrocinio, actividades sociales, etc.) que puedan generar impacto positivo en el Grupo en general y una interacción fluida con los vecindarios donde posea edificios.

En términos de Gobierno Corporativo, el Grupo seguirá las recomendaciones más recientes de las principales instituciones de la industria (EPRA, CNMV, etc.) y se esforzará por tener el mejor nivel de Gobierno Corporativo posible.

- Ventajas competitivas:

La principal ventaja competitiva de Vivenio es su estrategia altamente especializada pues solamente opera en España, únicamente en el sector residencial, sólo en primera residencia, de forma única en las principales ciudades y sólo en los edificios o inversiones de tamaño significativo.

Adicionalmente, la experiencia y *know-how* del equipo gestor deben permitir al Grupo encontrar un flujo importante de buenas oportunidades para invertir el capital en activos que funcionen de manera estable y recurrente para generar retornos adecuados para los inversores a través del alquiler residencial y, eventualmente, a través de desinversiones puntuales.

Para lograr una masa crítica y maximizar el retorno, dentro de la especialización estratégica del Grupo, ésta será abierta y flexible en términos de tamaño de los activos, ubicación de los edificios (áreas céntricas pero también periferia de grandes núcleos urbanos), inquilinos objetivo (principalmente de clase media, pero puede ir a un nivel superior e inferior en algunos casos) y parte de la cadena de valor donde invertir (desde edificios completamente en funcionamiento hasta el desarrollo de promociones propias en suelos adquiridos en su balance).

En una primera etapa, el objetivo de la empresa ha sido el de adquirir edificios en explotación para generar flujo de efectivo desde el inicio y minimizar los riesgos inherentes al proceso inversor (ocupación, permisos, construcción, etc.), reduciendo también el riesgo de ejecución al hacer inversiones en la última parte de la cadena de valor (comprando edificios en operación).

En una segunda etapa, la empresa también ha llegado a acuerdos para realizar proyectos llave en mano con terceros (principalmente desarrolladores locales) en los cuales este tercero será el propietario del terreno, desarrollará el proyecto, con las especificaciones establecidas por Vivenio, obtendrá los permisos correspondientes, construirá los edificios dentro del marco de tiempo y los estándares de calidad acordados y, una vez que se cumplan todos los términos acordados, entregará el edificio completo con todos los permisos correspondientes.

El Grupo, dependiendo de cada proyecto, decidirá si desea tomar riesgos de arrendamiento (por lo que los edificios se adquirirán vacíos) o parte de este riesgo estará transferido al tercero que esté realizando el proyecto llave en mano (y los edificios se adquirirán cuando se arrienden a un nivel predeterminado).

El Grupo, como una parte de su cartera de inversiones, tiene previsto desarrollar proyectos de promoción propia para alquiler, comprando solares, siempre sin riesgo urbanístico, para gestionar las correspondientes licencias de construcción, construir sobre estos solares y realizar proyectos

En base a lo anterior, la capacidad del Grupo de poder abarcar proyectos en toda la cadena de valor (edificios en explotación, proyectos llave en mano, promoción propia) constituye una ventaja competitiva en comparación con otros operadores del mercado que, por diversos motivos (perfil de accionistas, *know-how*, riesgos, etc.), sólo operan en algunas partes de esta cadena de valor.

Adicionalmente, que la empresa sea de nueva creación puede considerarse una ventaja, ya que la empresa no tendrá problemas heredados, será completamente libre para adquirir activos uno por uno, a través de transacciones de cartera o, si es el caso, a través de transacciones corporativas.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Vivenio es la sociedad dominante de un grupo, tras haber formalizado el 4 de octubre de 2018 la compra del 100% de las participaciones sociales de la sociedad mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe.



2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. A la fecha del presente Documento Informativo, determinados activos no disponen de algunas licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad. Por este motivo se ha señalado el correspondiente riesgo en el apartado 2.23.1.16 del presente Documento Informativo.

No obstante, el Grupo tiene registrada la marca “VIVENIO”, estando incluida en el balance de situación.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

El Grupo genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de ingresos de explotación ascendió a 4.591.050 euros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

Respecto a los contratos con clientes, los ingresos por cliente del Grupo se encuentran muy diversificados, al ser la totalidad de los inmuebles de uso residencial. A continuación, se muestra en un cuadro resumen el desglose de los ingresos por promoción y los porcentajes que representa cada una sobre los ingresos totales de Vivenio:

Diversificación por activos 31.08.2018		
€	Ingresos por promoción	% sobre el total
Edificios completos	966.327	21%
Cerro de Valdecahonde 18	193.548	4%
Calle Josep Tarradellas 41-43	165.779	4%
Calle Montesa 39	150.578	3%
Calle Cambriels 4-6-8-10	98.080	2%
Calle Sevilla 13	96.958	2%
Calle Pere Calders 62-64-66	96.213	2%
Calle Riereta 37	69.570	2%
Calle Jarales 6 y Santa Zoa 28	62.594	1%
Calle Sant Pere 8-10-12	33.005	1%
Activos en el mismo edificio	3.624.723	79%
Calle Jovellanos 1A	878.826	19%
Avenida del Talgo 155	641.556	14%
Calle Liverpool 6	564.558	12%
Calle Pino Negro 1	388.112	8%
Calle Granja San Ildefonso 28	335.812	7%
Calle Arte Pop 8	260.388	6%
Calle Roc Codo 14-16-20-22	157.970	3%
Calle Eric R. Svensson 13	140.287	3%
Calle Barcelona 63	137.901	3%
Calle Camino de Humanes 60-68	119.314	3%
Total	4.591.050	100%

A continuación, se indica una tabla con la diversificación de ingresos del portfolio por distribución geográfica:

Diversificación geográfica 31.08.2018		
€	Ingresos por inmueble	% sobre el total
Edificios completos	966.327	21%
Barcelona	364.568	8%
Madrid	406.721	9%
Palma de Mallorca	96.958	2%
Valencia	98.080	2%
Activos en el mismo edificio	3.624.723	79%
Barcelona	436.157	10%
Madrid	3.188.566	69%
Total	4.591.050	100%

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, Vivenio presenta un alto nivel de diversificación, debido principalmente a todos los gastos relativos a las

comunidades de propietarios de cada inmueble. Los proveedores más relevantes son la empresa encargada de la prestación de servicios de asset y property management, Renta Corporación, y, las comunidades de propietarios de algunos inmuebles, que incluyen todos los gastos de comunidad de la promoción.

Tal y como se describe en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, los servicios relacionados con la gestión de los inmuebles son prestados por la sociedad Renta Corporación y suponen un 10% del total de gastos de explotación del ejercicio 2018, desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de agosto de 2018.

Concepto (€)	Gastos de explotación 31.08.2018	
Comunidad de Propietarios	581.593	44%
Adecuación de viviendas	171.677	13%
Gestión de activos	129.611	10%
Otros	437.710	33%
Total	1.320.591	100%

Dentro de otros gastos se encuentran principalmente gastos asociados a asesores independientes o servicios de promoción y marketing.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. El Grupo no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los edificios propiedad del Grupo disponen del certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera individual abreviada del ejercicio de nueve meses comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales individuales auditadas por EY.

Las Cuentas Anuales Abreviadas individuales de Vivenio, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan como Anexo III al presente Documento Informativo.

A continuación se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance individual de Vivenio, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

Estados financieros individuales de la compañía del ejercicio 2017

a) Cuenta de resultados:

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.12.2017
Importe neto de la cifra de negocios	1.044.690
Otros ingresos de explotación	223.744
Gastos de personal	(383.258)
Otros gastos de explotación	(630.610)
Amortización del inmovilizado	(217.565)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1.978)
Otros resultados	6.286
Resultado de explotación	41.309
Gastos financieros	(135.040)
Resultado financiero	(135.040)
Resultado antes de impuestos	(93.731)
Resultado del ejercicio	(93.731)

Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de Vivenio corresponde en su totalidad al arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales.

Adicionalmente, existen otros ingresos de explotación relativos a los gastos repercutidos a los inquilinos.

Gastos de personal

A cierre del ejercicio 2017, Vivenio contaba con una plantilla de 2 personas. Del total del importe de sueldos y salarios 339 miles se corresponden con salario abonado al Administrador (Daniel Loureda).

Gastos de personal (€)	31.12.2017
Sueldos y salarios y asimilados	368.440
Seguridad social	14.528
Otros gastos sociales	290
Total	383.258

Otros gastos de explotación

El saldo más relevante de este epígrafe se corresponde con el de los conceptos recogidos en la partida de servicios exteriores, cuyo desglose es el siguiente:

Servicios exteriores (€)	31.12.2017
Arrendamientos	11.419
Reparaciones y conservación	64.399
Servicios profesionales independientes	197.295
Primas de seguros	22.472
Servicios bancarios	3.896
Publicidad, propaganda y rel. pub.	1.493
Suministros	3.648
Otros servicios	237.966
Total	542.588

Dentro de servicios profesionales independientes se registra, principalmente, los honorarios de Renta Corporación en concepto de prestación de servicios de asset management (84.512 euros). Asimismo, se incluyen en este epígrafe gastos por servicios de asesoramiento fiscal (12.100 euros), auditores (21.780 euros), servicios jurídicos y de secretaría (16.377 euros), valoración de activos (12.100 euros), asesoramiento financiero (44.770 euros) y otros (5.656 euros).

En la cuenta otros servicios, se incluye fundamentalmente todos los costes relativos a las comunidades de propietarios de cada uno de los inmuebles que tiene Vivenio en su portfolio.

b) Balance de situación

b.1) Activo:

Balance de situación: Activo (€)	31.12.2017 (*)
Activo No Corriente	98.796.180
Inmovilizado intangible	34.925
Inmovilizado material	8.558
Inversiones inmobiliarias	98.508.057
Inversiones financieras a largo plazo	244.640
Activo corriente	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	562.018
Periodificaciones a corto plazo	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	70.750.042
TOTAL ACTIVO	170.231.750

(*) El periodo se comprende desde el 10 de abril de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017. Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido sometidas a auditoría.

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias (€)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspos	Saldo final
Coste construcciones	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
Amort. Acumulada construcciones	-	(216.715)	284	-	(216.431)
Valor neto construcciones	-	98.639.577	(131.520)	-	98.508.057

Vivenio ha adquirido en el ejercicio 2017 una serie de inmuebles por importe total de 98.856.292 euros, que están ubicados en Rivas Vaciamadrid, Aravaca, Navalcarnero, Alcorcón, y Campo Real. Estas adquisiciones fueron hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 39.571.938 euros (valor de las adquisiciones) a 31 de diciembre de 2017 (promociones de Rivas Vaciamadrid, Aravaca, Navalcarnero, y Alcorcón).

Las bajas del ejercicio 2017 (131.804 euros) se corresponden a la venta de dos pisos de Navalcarnero, que han supuesto a Vivenio unas pérdidas de 1.978 euros.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2017 a 1.044.690 euros y 223.744 euros, respectivamente, mientras que los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 494.994 euros.

Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo

“Inversiones financieras a largo plazo” por importe de 244.640 euros en 2017 se corresponde con las fianzas depositadas en el Organismo Público correspondiente.

“Inversiones financieras a corto plazo” incluye principalmente las provisiones de fondos a gestorías para atender las liquidaciones de impuestos, registros, y notarios de la compra y financiación hipotecaria del inmueble de Avda. del Talgo 155 (467.000 euros) y financiación de Navalcarnero (64.000 euros).

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe registrado en este epígrafe se corresponde con el saldo de las cuentas corrientes del Vivenio a 31 de diciembre de 2017, las cuales no se encuentran restringidas.

b.2) Pasivo:

Balance de situación: Pasivo (€)	31.12.2017
Patrimonio Neto	127.267.068
Capital	128.800.000
Reservas	(1.439.201)
Resultado del ejercicio	(93.731)
Pasivo No Corriente	40.078.003
Deudas a largo plazo	40.078.003
Pasivo Corriente	2.886.679
Deudas a corto plazo	4.585
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.882.094
TOTAL PASIVO	170.231.750

Fondos propios

La información relativa a los fondos propios de Vivenio a 31 de diciembre de 2017 se encuentra descrita en el apartado 2.4.2.

El capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Deudas a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito:

A continuación, se indica en la tabla las principales condiciones de los préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias, formalizados entre el 10 de abril de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017:

Préstamos hipotecarios sobre inv. Inmob. (€)	2017	Vencimientos	Tipo de interés	Gastos fin. Devengados
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3m	94.853
ING	9.000.000	31/10/2024	1,5% + Euribor 3m	19.331
Sabadell	8.862.000	31/12/2022	1,8%	1.772
Abanca	-	01/01/2024	1,75% + Euribor a 1 año	-
Gastos de formalización de deudas	(790.062)			19.084
Deudas CP	4.585			
Total	39.576.523			135.040

El 28 de septiembre de 2017, el banco Liberbank concedió un préstamo hipotecario por importe de 22.500.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Aravaca. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 49.254.473 euros. Su vencimiento final será el 28 de septiembre de 2024 y el tipo de interés que devenga es 1,5% + Euribor 3 meses.

El 31 de octubre de 2017, el Banco ING concedió un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Rivas Vaciamadrid. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 20.031.781 euros. Su vencimiento se producirá el 31 de octubre de 2024 y el tipo de interés que devenga es 1,5% + Euribor 3 meses.

El 31 de diciembre de 2017, el Banco Sabadell concedió un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Alcorcón. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 19.421.653 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de diciembre de 2022. El tipo de interés que devenga es 1,8%.

Con fecha 27 de diciembre de 2017, Abanca concedió un préstamo hipotecario por importe de 3.900.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Navalcarnero. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 8.672.460 euros. Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024. El tipo de interés que devenga es 1,75% + Euribor 1 año.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:

Vencimientos deuda anual (€)	2017
Año 2018	-
Año 2019	88.620
Año 2020	610.775
Año 2021	610.775
Año 2022	9.051.830
Año 2023	500.000
Año 2024	29.500.000
Total	40.362.000

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance de situación, 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.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:

El detalle a 31 de diciembre de 2017 del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31.12.2017
Proveedores	120.184
Proveedores empresas del grupo	20.919
Acreedores varios	801.084
Personal	140.611
Anticipos de clientes	7.815
Otras deudas con las Adm. Públicas	1.791.481
Total	2.882.094

Otras deudas con las Administraciones Públicas recogen, principalmente, saldos pendientes de pago relativos al IVA repercutido (1.733.554 euros).

2.12.2. En el caso de los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 2 de abril de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Grupo no ha llevado a cabo hasta la fecha, en ninguno de los ejercicios transcurridos desde su constitución, pago alguno en concepto de dividendos. El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

En relación con lo anterior, el artículo 31 de los Estatutos establece lo siguiente:

“Artículo 31. Aplicación del resultado

1. *La Junta resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:*

- a) *El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.*
- b) *Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades a que se refiere el apartado 1 del*

artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanzará, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.

c) *Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*

La Junta podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año.

2. *Los beneficios líquidos se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.*

3. *Reglas especiales para la distribución de dividendos*

- *Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el Libro Registro de Accionistas en el momento en que la Junta General de Accionistas o, de ser el caso, el Órgano de Administración, haya acordado la distribución.*

- *Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración hayan convenido su distribución.*

- Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 - 1 - (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("BI"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISI"): 21,11 x 10% = 2,11

Efecto sobre la Sociedad: I — GESge — GIS' = 21,11 — 19 — 2,11 = 0

- *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

- *Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesorio prevista en el Artículo 37.1 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el Artículo 37.1 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.
Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.*

- *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado c) de este artículo. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”*

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Grupo.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

Información financiera a 31 de agosto de 2018:

La información financiera a 31 de agosto de 2018 de Vivenio incluida en este apartado ha sido extraída de los correspondientes Estados Financieros Intermedios Abreviados sometidos a revisión limitada por EY.

Los Estados Financieros Intermedios Abreviados a 31 de agosto de 2018 de Vivenio, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan como Anexo II a este Documento Informativo.

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de Vivenio, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Cuenta de resultados:

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.08.2018 (*)	31.08.2017 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	4.002.665	333.596
Otros ingresos de explotación	588.385	61.144
Gastos de personal	(467.526)	(113.510)
Otros gastos de explotación	(1.693.670)	(114.247)
Amortización del inmovilizado	(925.246)	(51.624)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.208.660)	(1.027)
Otros resultados	43.392	441
Resultado de explotación	(1.660.660)	114.773
Gastos financieros	(1.188.702)	-
Resultado financiero	(1.188.702)	-
Resultado antes de impuestos	(2.849.362)	114.773
Resultado del ejercicio	(2.849.362)	114.773

(*) La información financiera de este apartado corresponde a los ocho meses comprendidos entre 1 de enero y 31 de agosto de 2018 sometida a revisión limitada

(**) La información financiera de este apartado corresponde al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y 31 de agosto de 2017. Esta información no ha sido sometida a auditoría ni revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocio

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

Importe neto de la cifra de negocios (€)	31.08.2018^(*)	31.08.2017^(**)
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales	4.002.665	333.596
Segmentación por mercados geográficos		
España	4.002.665	333.596

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera no sometida a revisión limitada ni auditoría*

El desglose de los ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos es el siguiente:

Otros ingresos de explotación (€)	31.08.2018^(*)	31.08.2017^(**)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales	588.385	61.144

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera no sometida a revisión limitada ni auditoría*

Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal, relativo a los 3 empleados en plantilla a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Gastos de personal (€)	31.08.2018^(*)	31.08.2017^(**)
Sueldos y salarios asimilados		
Sueldos y salarios	436.823	107.595
Cargas sociales		
Seguridad social	24.373	5.915
Otros gastos sociales	6.330	-
Total	467.526	113.510

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera no sometida a revisión limitada ni auditoría*

Otros gastos de explotación

El saldo más relevante de este epígrafe se corresponde con el de los conceptos recogidos en la partida de servicios exteriores, cuyo desglose es el siguiente:

Servicios exteriores (€)	31.08.2018^(*)	31.08.2017^(**)
Arrendamientos	13.223	3.419
Reparaciones y conservación	245.673	4.282
Servicios profesionales independientes	180.873	34.157
Primas de seguros	59.086	2.773
Servicios bancarios	6.769	1.435
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.551	-
Suministros	138.490	-
Otros servicios	659.926	35.086
Total	1.320.591	81.152

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera no sometida a revisión limitada ni auditoría*

Dentro de servicios profesionales independientes se registra, principalmente, los honorarios de Renta Corporación en concepto de prestación de servicios de asset management (129.611 euros a 31/08/2018), así como servicios prestados por otros asesores financieros.

En la cuenta otros servicios, se incluye fundamentalmente todos los costes relativos a las comunidades de propietarios de cada uno de los inmuebles que tiene Vivenio en su portfolio.

Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado

A 31 de agosto de 2018 se ha producido un deterioro de los activos por 3.329.193 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Móstoles, Valencia, Josep Tarradellas, Pere Calders y Roc Codo, debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente. A 31 de diciembre de 2017 no se produjo ningún deterioro de los activos.

Gastos financieros

Estos gastos hacen referencia a los gastos devengados en concepto de intereses por la deuda contraída con entidades de crédito para la financiación de las promociones adquiridas.

b) Balance de situación:

b.1) Activo:

Balance de situación: Activo (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
Activo No Corriente	413.680.441	98.796.180
Inmovilizado intangible	40.792	34.925
Inmovilizado material	4.009	8.558
Inversiones inmobiliarias	412.753.578	98.508.057
Inversiones financieras a largo plazo	882.062	244.640
Activo corriente	39.326.458	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413.800	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	5.130.728	562.018
Periodificaciones a corto plazo	81.446	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.700.484	70.750.042
TOTAL ACTIVO	453.006.899	170.231.750

^(*) Información financiera sometida a revisión limitada

^(**) Información financiera sometida a auditoría

Inversiones inmobiliarias

Vivenio ha adquirido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 una serie de inmuebles por importe total de 289.059.060 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Sant Adrià de Besòs, Barberà del Vallès, Teià, Palma de Mallorca y Valencia. Además, Vivenio ha adquirido mobiliario destinado a las dos promociones inmobiliarias de Aravaca en Madrid por importe de 120.596 euros.

Las bajas del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se corresponden a la venta mediante el ejercicio de opción de compra de ocho pisos de la promoción de Rivas Vaciamadrid y 32 pisos en la de Alcorcón, que han supuesto a Vivenio unas ganancias de 120.533 euros.

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 a 4.002.665 euros y 588.385 euros, respectivamente, (a 31 de agosto de 2017 a 333.596 euros y 61.144 euros, respectivamente).

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

Arrendamientos operativos (€)	31.08.2018 (*)	31.08.2017 (**)
Hasta un año	9.822.837	1.338.158
Entre uno y cinco años	9.926.857	-
Mas de cinco años	178.956	-
Total	19.928.650	1.338.158

(*) *Información financiera sometida a revisión limitada*

(**) *Información financiera no sometida a revisión limitada ni a auditoría*

A 31 de agosto de 2018, Vivenio tiene contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona, que se encuentran registradas como anticipos de inversiones inmobiliarias por valor de 34.872.327 euros, ya que existen compromisos firmes de compra de estas inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 no existían compromisos en firme de compra para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

Vivenio tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 359.332.543 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 177.963.831 euros a dicha fecha (a 31 de diciembre de 2017 de 97.380.366 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 39.571.938 euros a dicha fecha).

El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de Vivenio al 31 de agosto de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a Vivenio asciende a un total de 409.310.000 euros (101.000.000 euros a 31 de diciembre de 2017).

A 31 de agosto de 2018 se ha producido un deterioro de los activos por 3.329.193 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Móstoles, Valencia, Josep Tarradellas, Pere Calders y Roc Codo, debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente. A 31 de diciembre de 2017 no se produjo ningún deterioro de los activos.

Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

La composición de los activos financieros es la siguiente:

Activos financieros (€)	31.08.2018 ^(*)	31.12.2017 ^(**)
Activos financieros no corrientes	882.062	244.640
Fianzas entregadas a largo plazo	882.062	244.640
Activos financieros corrientes	5.544.528	667.842
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	250.676	96.070
Deudores varios	163.124	9.754
Otros activos financieros	5.130.728	562.018
Total	6.426.590	912.482

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera sometida a auditoría*

Fianzas entregadas a largo plazo recoge las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 882.062 euros (244.640 euros al 31 de diciembre de 2017).

Dentro de Otros activos financieros, Vivenio registra las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.).

También incluye depósitos/arras entregados como garantía para la adquisición de nuevas inversiones.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe registrado en este epígrafe se corresponde con el saldo de las cuentas corrientes de Vivenio a 31 de agosto de 2018, las cuales no se encuentran restringidas.

b.2) Pasivo:

Balance de situación: Pasivo (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
Patrimonio Neto	263.450.674	127.267.068
Capital	251.636.577	128.800.000
Prima de emisión	12.163.423	-
Reservas	(1.469.716)	(1.439.201)
Resultado de ejercicios anteriores	(93.731)	-
Resultado del ejercicio	(2.849.362)	(93.731)
Otros instrumentos de patrimonio	4.063.483	
Pasivo No Corriente	180.455.559	40.078.003
Deudas a largo plazo	180.455.559	40.078.003
Pasivo Corriente	9.100.666	2.886.679
Deudas a corto plazo	741.534	4.585
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.359.132	2.882.094
TOTAL PASIVO	453.006.899	170.231.750

(*) Información financiera sometida a revisión limitada

(**) Información financiera sometida a auditoría

Fondos propios

La información relativa a los fondos propios de Vivenio a 31 de agosto de 2018 se encuentra descrita en el apartado 2.4.2.

El capital social de Vivenio en dicha fecha, estaba compuesto por 251.636.577 acciones de un euro de valor nominal cada una (128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2017) y una prima de emisión de 12.163.423 euros.

Dentro de Otros instrumentos de patrimonio, cabe destacar que Vivenio tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye una “Origination Fee”, que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan en efectivo, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones, y los siguientes importes se liquidan el 50% en efectivo y el 50% con la emisión y entrega de acciones.

Como consecuencia, Vivenio ha capitalizado dicha deuda por importe de 4.063.483 euros, mediante la asunción del compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones

de Vivenio de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación Real Estate, S.A.

Deudas a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito:

A continuación, se indica en la tabla las principales condiciones de los préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias, formalizados desde la constitución de Vivenio hasta el 31 de agosto de 2018:

Préstamos hipotecarios sobre inv. Inmob. (€)	Pendiente 31.08.2018	Vencimientos	Tipo de interés	Gastos fin. Devengados
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias				
Liberbank	22.560.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	227.813
Abanca	3.970.796	01/01/2024	1,75% + Euribor a 1 año	31.133
ING	8.624.513	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	78.135
BBVA	20.069.543	31/03/2023	2,11%	124.112
Sabadell	7.673.715	31/03/2023	1,80%	49.343
Sabadell	6.972.832	31/12/2022	1,80%	103.613
Sabadell	6.329.561	31/03/2023	1,80%	42.593
Sabadell	22.516.789	30/06/2025	1,70%	66.789
Sabadell	17.827.881	30/06/2025	1,70%	52.881
Sabadell	17.351.467	30/06/2025	1,70%	51.468
Sabadell	13.539.525	30/06/2025	1,70%	39.525
Sabadell	11.032.725	30/06/2025	1,70%	32.725
Sabadell	10.430.940	30/06/2025	1,70%	30.940
Sabadell	7.023.422	30/06/2025	1,70%	20.825
Sabadell	4.142.811	30/06/2025	1,70%	7.811
Targobank	-	04/07/2023	1,70%	-
Gastos de formalización de deudas	(1.434.230)			228.996
Total	178.632.290			1.188.702

Con fecha 27 de diciembre de 2017, el Banco Abanca concedió un préstamo hipotecario por importe de 3.900.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Navalcarnero. Este préstamo no tenía saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017, pero sí tenía saldo dispuesto de 3.900.000 euros durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. Durante este periodo se ha producido la amortización de 49.745 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 8.624.784 euros (8.672.460 euros al 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 21 de marzo de 2018, BBVA concedió un préstamo hipotecario por importe de 21.500.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Valdecahonde en Aravaca. El saldo dispuesto de este préstamo a 31 de agosto de 2018 es de 20.000.000 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 47.513.594 euros.

Su vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2023 y el tipo de interés que devenga es el 2,11%. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados, Vivenio ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 4 de julio de 2018, el Banco TargoBank concedió un préstamo hipotecario por importe de 6.050.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Eric R. Svensson en Teià. Este préstamo no tiene saldo dispuesto a 31 de agosto de 2018. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 13.264.788 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de julio de 2023. A fecha del presente Documento Informativo se ha dispuesto de la totalidad del importe concedido.

Al 31 de agosto de 2018, Vivenio tenía concedidos préstamos con el Banco Sabadell por importe total de 126.382.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones de las promociones inmobiliarias de Alcorcón, calle Arte Pop de Vallecas, calle Granja de San Ildefonso de Vallecas, calle Barcelona de Barberá del Vallès, calle Josep Tarradellas de Sant Cugat del Vallès, calle Montesa de Madrid, calle Pere Calders de Sant Cugat del Vallès, calle Riereta de Barcelona, calle Roc Codo de Sant Cugat del Vallès, calle Sant Pere de Sant Adrià de Besòs y calle Sevilla de Palma de Mallorca. Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido cancelaciones anticipadas de algunos de los préstamos, motivado por el ejercicio de las opciones de compra incluidas en los contratos de arrendamiento, por importe total de 1.809.410 euros. En garantía de la devolución de dichos préstamos se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable conjunto al 31 de agosto de 2018 de 221.406.234 euros (19.421.653 euros al 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos tienen vencimiento entre 2022 y 2025. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados, Vivenio ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 12 de julio de 2018, el Banco ING concedió, dentro de la línea de crédito que ya tenía previamente aprobada, un préstamo hipotecario por importe de 4.369.950 euros con objeto de refinanciar parcialmente el activo de Cambrils y otro préstamo hipotecario de 4.590.000 con objeto de refinanciar parcialmente el activo de Camino de Humanes. Estos dos préstamos no tienen saldo dispuesto a 31 de agosto de 2018 y fueron dispuestos en su totalidad el 2 de octubre de 2018. En garantía de la devolución de dichos préstamos se han establecido garantías hipotecarias sobre los activos financiados. Su vencimiento final se producirá el 31 de octubre de 2024 y devengarán un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 1,5% para un 50% y un tipo fijo de 2,1% para el otro 50%.

En relación al cumplimiento de covenants, señalar que Vivenio tiene los covenants indicados a continuación con las siguientes entidades financieras:

- Covenant de la deuda con BBVA: condición para disponer de los 1.500.000 euros pendientes de disponer siempre y cuando la tasa de ocupación sea de al menos un 60%.

- Covenant de la deuda con ING: requiere ratios de forma anualizada de un LTV máximo de 50-55 % y un ICR (interest coverage ratio) igual o superior a dos veces el NOI (net operating income).

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de agosto de 2018 era el siguiente:

Vencimientos deuda anual (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
Año 2018	39.999	-
Año 2019	296.632	88.620
Año 2020	877.481	610.775
Año 2021	1.536.037	610.775
Año 2022	8.953.336	9.051.830
Año 2023	35.216.194	500.000
Año 2024	33.591.119	29.500.000
Año 2025	99.026.437	-
Total	179.537.235	40.362.000

^(*) Información financiera sometida a revisión limitada

^(**) Información financiera sometida a auditoría

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance de situación, 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.

Vivenio dispone de contratos de cobertura de tipo de interés sobre la deuda hipotecaria con la entidad bancaria ING para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros de este préstamo.

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados	2.491.728	506.065
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.261.110	1.090.613
Otros pasivos financieros	73.075	-
Total	10.825.913	1.596.678

^(*) Información financiera sometida a revisión limitada

^(**) Información financiera sometida a auditoría

Vivenio ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 2.491.728 euros (506.065 euros en 2017), cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos. Esta partida se encuentra registrada dentro de deudas a largo plazo.

La composición de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es:

Pasivos financieros (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
Proveedores	291.642	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	20.919
Acreedores	6.483.134	-
Acreedores varios	1.308.099	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	163.681	140.611
Anticipos de clientes	14.554	7.815
Total	8.261.110	1.090.613

() Información financiera sometida a revisión limitada*

*(**) Información financiera sometida a auditoría*

El saldo de 6.483.134 euros de “Acreedores” a 31 de agosto de 2018 se corresponde a la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano.

Información financiera a 30 de septiembre de 2018:

La información financiera a 30 de septiembre de 2018 de Vivenio incluida en este apartado no ha sido sometida a auditoría ni a revisión limitada. Las principales partidas de la cuenta de resultados para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 son:

Tendencias (€)	30.09.2018^(*)
Ventas	4.927.083
Resultado de explotación	(1.401.660)
Resultado después de impuestos	(2.851.976)

() La información financiera indicada no se encuentra sometida a revisión limitada ni auditoría*

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso

Ejercicio 2017:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 98,9 millones de euros corresponden a:

- Adquisición el 12 de mayo de 2017 de un edificio situado en Navalcarnero (Madrid), en la Calle Pino Negro. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 8.028 metros cuadrados.
- Adicionalmente, el 12 de junio de 2017, el Grupo adquirió un edificio situado en la Calle Jovellanos (Rivas Vaciamadrid) El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 12.450 metros cuadrados.
- El 28 de septiembre de 2017, el Grupo adquirió edificios situados en Avenida del Talgo y Cerro Valdecahonde (Aravaca, Madrid). Los edificios cuentan con una superficie total alquilable de 15.864 metros cuadrados.
- El 7 de noviembre de 2017, el Grupo adquirió edificios situados en la Calle Liverpool y Miguel de Cervantes (Alcorcón, Madrid). Los edificios cuentan con una superficie total alquilable de 12.302 metros cuadrados.
- Adicionalmente, el 7 de noviembre de 2017, el Grupo adquiere otros dos edificios, el primero situado en la Calle Jarales y el segundo en la calle Santa Zoa, ambos en el municipio de Campo Real. El primer edificio tiene una superficie total alquilable de 1.254 metros cuadrados y el segundo de 559 metros cuadrados.

Ejercicio en curso:

Las inversiones realizadas entre 31 de diciembre de 2017 y 31 de agosto de 2018 por importe total de 289,1 millones de euros corresponden a:

- Adquisición en el mes de marzo de 2018 de un edificio situado en Aravaca (Madrid), en la calle Cerro de Valdecahonde. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 16.397 metros cuadrados.

- Adquisición en el mes de marzo de 2018 de un edificio situado en Vallecas (Madrid), en la calle Arte Pop. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 5.977 metros cuadrados.
- Adquisición en el mes de marzo de 2018 de un edificio situado en Vallecas (Madrid), en la calle Granja de San Ildefonso. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 6.816 metros cuadrados.
- Adquisición en el mes de mayo de 2018 de un edificio situado en Móstoles (Madrid), en la calle Camino de Humanes. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 6.997 metros cuadrados.
- Adquisición en el mes de mayo de 2018 de un edificio situado en Teia (Barcelona), en la calle Eric R. Svensson. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 5.114 metros cuadrados.
- Adquisición en el mes de mayo de 2018 de un edificio situado en el barrio de Torrefiel (Valencia), en la calle Cambrils. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 6.500 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en Sant Adria (Barcelona), en la calle Sant Pere. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 5.776 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en el barrio del Raval (Barcelona), en la calle Riereta. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 4.219 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en Barcelona, en la calle Barcelona. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 8.028 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en San Cugat del Vallés (Barcelona), en la calle Pere Calders. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 4.651 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en San Cugat del Vallés (Barcelona), en la calle Josep Tarradellas. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 9.544 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en San Cugat del Vallés (Barcelona), en la calle Roc Codó. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 7.921 metros cuadrados.

- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en Palma de Mallorca, en la calle Sevilla. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 6.204 metros cuadrados.
- Adquisición el 27 de junio de 2018 de un edificio situado en Madrid, en la calle Montesa. El edificio cuenta con una superficie total alquilable de 7.713 metros cuadrados.
- Las adquisiciones de fecha 27 de junio de 2018 fueron, en su conjunto, la mayor adquisición de la Sociedad hasta la fecha, al adquirir este portfolio de inmuebles ubicados en 8 edificios, propiedad del Banco Sabadell. De estos edificios, todos, excepto el inmueble de Roc Codo 14 y el de Barcelona 63, son propiedad al 100%.
- Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad firmó 10 contratos para la adquisición de 10 proyectos “Llave en Mano” con varios vehículos gestionados por el fondo Aquila Capital. De estos proyectos, 4 están situados en el distrito de Villaverde (Madrid), 3 en la calle Santa Rufina (Málaga), 2 en la calle San Lucas (Málaga) y 1 en Passeig Antonio Machado (Sant Adrià del Besos). Estos proyectos serán entregados, de forma escalonada, entre el año 2019 y el año 2021.

Adquisiciones con posterioridad a 31 de agosto:

- Adquisición el 26 de septiembre de 2018 de un edificio situado en la calle Montcada, en la ciudad de Valencia. El activo cuenta con una superficie total alquilable de 8.995 metros cuadrados. El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 10,0 millones de euros, habiéndose financiado con recursos propios.
- Adquisición el 4 de octubre de 2018 de un edificio situado en la calle José Antonio Aguirre, en el municipio de Getafe (Madrid). El activo cuenta con una superficie total alquilable de 10.994 metros cuadrados. El precio por el que se ha adquirido el inmueble es de 11,3 millones de euros, habiendo financiado con recursos propios un importe de 4,5 millones de euros. El resto del importe, 6,8 millones de euros corresponde a la subrogación de Vivenio en la deuda de la sociedad adquirida. Este precio corresponde al 100% de las participaciones del antiguo propietario, Nescam 2006, S.L.
- Adquisición el 10 octubre de 2018 de un edificio situado en la calle Balmes, en la ciudad de Barcelona. El activo cuenta con una superficie alquilable de 2.537 metros cuadrados. El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 13,2 millones de euros, habiéndose financiado con recursos propios.
- Adquisición el 10 de octubre de 2018 de un edificio situado en la calle Valencia, en la ciudad de Barcelona. El activo cuenta con una superficie alquilable de 5.356 metros cuadrados. El precio por el que se ha adquirido el inmueble asciende a 21,1 millones de euros, habiéndose financiado con recursos propios.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, Vivenio ha firmado 10 contratos privados de promesa de compraventa de finca futura para la adquisición de edificios:

Con fecha 26 de julio de 2018, Vivenio formalizó 10 contratos privados de promesa de compraventa de finca futura para la adquisición de los edificios emplazados en San Lucas, Santa Rufina, Sant Adria, y Villaverde, compuestos de 1.097 viviendas con sus anejos distribuidos en 8 promociones.

La consumación de la compraventa sólo tendrá lugar mediante el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa y, sólo por medio del otorgamiento de la escritura de compraventa, la parte vendedora transmitirá a Vivenio la propiedad y posesión física y jurídica de las fincas.

El precio por la compraventa de la totalidad de las fincas se estima en alrededor de 240 millones de euros, pudiendo variar esta cuantía en función de factores como el grado de ocupación o la rentabilidad del alquiler de las viviendas. El pago se realizará de acuerdo con los cronogramas de pagos previstos en los contratos. La entrega de las fincas se estima que se realizará, dependiendo de las diferentes promociones entre 2019 y 2022, fechas límites estimadas de finalización de las construcciones. A fecha del presente Documento Informativo se ha pagado a cuenta a las entidades vendedoras importes por valor de 49.466.446 euros, incluyendo las retenciones por garantías efectuadas conforme el contrato (retribución del 5% anual sobre los importes anticipados hasta la total liquidación de cada operación.), que ha sido registrado como inversiones inmobiliarias en curso y anticipos.

Vivenio tiene garantía hipotecaria sobre todos los inmuebles considerados en el proyecto, garantía que se irá cancelando con la propia transmisión de la propiedad.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la Sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

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 podrían originar pasivos fiscales.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios del Grupo (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Operación significativa (€)	31.08.2018^(*)	31.12.2017^(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	4.002.665	1.044.690
Fondos Propios	263.450.674	127.267.068

1% de los ingresos	40.027	10.447
1% de los fondos propios	2.634.507	1.272.671

^(*) Información financiera sometida a revisión limitada

^(**) Información financiera sometida a auditoría

Operaciones vinculadas de Vivenio a 31 de agosto de 2018:

(a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Transacciones con entidades vinculadas	Soc. dominante	Otras emp. grupo	Emp. asociadas	Otras partes vinculadas
Arrendamientos operativos	0	0	0	13.223
Recepción de servicios	0	0	0	164.593
Intermediación compraventa inmuebles	0	0	0	5.040.540
Total	0	0	0	5.218.356

Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 el Grupo recibió servicios profesionales de su accionista, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 5.218.356 euros (472.649 euros en el ejercicio 2017), de los cuales 4.063.483 euros se correspondían a la deuda a 31 de agosto de 2018 liquidable mediante la emisión de acciones (0 euros a 31 de diciembre de 2017) y, 1.154.873 euros a pagos en efectivo a la gestora.

(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El importe provisionado en el ejercicio de 8 meses desde el 31 de diciembre de 2017 hasta 31 de agosto de 2018 por los miembros del Consejo de Administración por el cargo de sus funciones como consejeros ha sido de 343.740 euros. Esta retribución salarial corresponde íntegramente a Daniel Loureda López.

Al 31 de agosto de 2018 el total de Retribuciones salariales a la Alta dirección ha ascendido a 441.240 euros, de los cuales 277.200 euros corresponden a la parte fija y 164.040 euros a la parte variable.

Remuneración de Administradores (€)	Fijo	Variable	Total
Retribuciones salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	202.200	141.540	343.740

(c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica

Operaciones vinculadas de Vivenio a 31 de diciembre de 2017:

(a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

SalDOS con entidades vinculadas (€)	Soc. dominante	Otras emp. grupo	Emp. asociadas	Otras partes vinculadas
Proveedores	0	0	0	20.919

Durante 2017 Vivenio recibió servicios profesionales de su accionista, Renta Corporación, por importe de 1.454.360 euros.

Transacciones con entidades vinculadas (€)	Soc. dominante	Otras emp. grupo	Emp. asociadas	Otras partes vinculadas
Arrendamientos operativos	0	0	0	9.437
Recepción de servicios	0	0	0	69.831
Intermediación compraventa inmuebles	0	0	0	1.384.529
Total	0	0	0	1.463.797

Destacar que todas las operaciones mencionadas se han llevado a cabo en condiciones de mercado.

(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El importe devengado en el ejercicio de 9 meses cerrado el 31 de diciembre de 2017 por los miembros del Consejo de Administración por el cargo de sus funciones como consejeros ha sido de 338.583 euros. Esta retribución salarial corresponde íntegramente a Daniel Loureda López.

Remuneración de Administradores (€)	Fijo	Variable	Total
Retribuciones salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	199.166	139.417	338.583

(c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

A continuación se muestran las previsiones consolidadas del Grupo para los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	31.12.2018	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	8.717.147	16.169.458
Otros ingresos de explotación	914.615	1.331.045
Gastos de personal	(812.526)	(900.000)
Otros gastos de explotación	(4.241.856)	(6.368.069)
Amortización del inmovilizado	(1.880.246)	(2.939.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(3.208.660)	-
Otros resultados	43.392	-
Resultado de explotación	(468.135)	7.293.433
Gastos financieros	(2.421.365)	(3.763.728)
Resultado financiero	(2.421.365)	(3.763.728)
Resultado antes de impuestos	(2.889.500)	3.529.705
Resultado del ejercicio	(2.889.500)	3.529.705

Las principales hipótesis y suposiciones utilizadas en la preparación de las previsiones se enumeran a continuación:

- Importe neto de la cifra de negocios:

Las estimaciones de ingresos han sido calculadas por los gestores de los edificios, partiendo del perímetro actual, incluyendo gastos de gestión y de comercialización para cada caso a partir de, fundamentalmente, tres variables: grado de ocupación, precio y vencimiento de los contratos, las cuales varían en función de cada inmueble.

En la medida en la que gran parte de los activos de la Compañía se han adquirido en el segundo semestre de 2018 el incremento de ventas en 2019 es sustancial.

No se han considerado adquisiciones de activos en 2019.

- Gastos de personal:

Se han estimado en base al presupuesto actualizado, que fue aprobado en el Consejo de Administración celebrado en septiembre, en el cual se planteó la contratación de una persona el último trimestre de 2018 y otra más en el ejercicio 2019.

- Otros gastos de explotación:

Se recoge dentro de otros gastos de explotación los importes a provisionar en 2018 de acuerdo con los presupuestos de todos los asesores en relación con la incorporación al MAB, los costes asociados a las comunidades de propietarios, la cotización en el MAB, los honorarios derivados del contrato de gestión (6% sobre los ingresos por alquileres más un IVA del 21%) y los servicios de asesor registrado.

- Amortización y deterioro:

La amortización de inmovilizado se ha mantenido con los criterios actuales (vida útil 75 años). No se han previsto provisiones por deterioro adicionales en 2019, ni la reversión de la provisión actual.

- Resultado financiero:

Los gastos financieros se han periodificado con los capitales pendientes de pago, teniendo en cuenta el tipo medio ponderado de la deuda de 1,73%.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas han sido preparadas siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables en términos de criterios contables con la información financiera histórica de Vivenio correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 que han sido objeto de auditoría presentadas en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por el Grupo.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y los factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, entre los que cabe destacar los siguientes:

- (i) Concentración geográfica del producto y mercado.
- (ii) Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- (iii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- (iv) Nivel de ocupación
- (v) Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Vivenio, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de Vivenio no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 5 de diciembre ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores al 10% podrían ser también significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El funcionamiento del órgano de administración de Vivenio se regula en los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales y en las disposiciones aplicables del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”). Sus principales características son las que se indican a continuación:

a) Modo de organizar la administración

La Sociedad está administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto por 5 miembros.

b) Nombramiento, duración y retribución

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años, al término del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Ámbito de representación y facultades del órgano de administración

Al órgano de administración designado por la Junta General corresponde el poder de representación de la Sociedad, con el ámbito necesario establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital, sin más limitaciones que las establecidas de la actuación de forma colegiada.

Podrá el órgano de administración otorgar y revocar poderes generales o especiales con las facultades que detalle, incluida la de sustituir a subapoderar total o parcialmente conforme a la Ley. En ningún caso podrán ser objeto de delegación las facultades que la ley no autoriza a delegar.

d) Convocatoria, constitución y adopción de acuerdos

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz, pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

Cualquier administrador podrá convocar el Consejo de Administración con al menos 10 días de antelación. La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático. Si un Consejo de Administración no tiene quorum suficiente de constitución, de acuerdo con la legislación aplicable, dicha reunión del Consejo de Administración se aplazará 5 días. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se

determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros; 3 en uno de 5; 4 en uno de 7; etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, excepto respecto de las materias identificadas a continuación, que deberán ser adoptadas con el voto favorable de 4 consejeros excluyendo los consejeros con funciones ejecutivas:

- Formalización de transacciones comerciales o la modificación de acuerdos existentes que no sean en condiciones de plena competencia con los accionistas del Grupo, sus familiares hasta el cuarto grado de parentesco y las sociedades sobre las que alguno de ellos tenga control conforme a la definición del artículo 42 del Código de Comercio.

En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta para la adopción de acuerdos se determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren 3 consejeros; 3 si concurren 5; 4 si concurren 7; etc.).

La votación de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a un consejero delegado, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en un consejero delegado y la designación del consejero que haya de ocupar tal cargo requerirán, para su validez, el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que esta hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado para ella para subdelegarlas y, en

general, las demos facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

e) Composición

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo, y tras la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de mayo de 2017 en la cual se nombró a todos los Consejeros, es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Martijn Vos	Presidente del Consejo de Administración	3 de mayo de 2017	Dominical
Johannus Antonius Henricus Hans Spikker	Consejero	3 de mayo de 2017	Dominical
Alfonso Raphael Torres Villalba	Vicepresidente del Consejo de Administración	3 de mayo de 2017	Dominical
Daniel Loureda López	CEO y Consejero	3 de mayo de 2017	Ejecutivo
Renta Corporacion representado por Jose Maria Cervera	Consejero	3 de mayo de 2017	Dominical
Jose Luis Rodríguez Jimenez	Secretario no consejero	3 de mayo de 2017	No Consejero
Diego Pérez-Yarza Lecue	Vicesecretario no consejero	3 de mayo de 2017	No Consejero

El Secretario y el Vicesecretario no Consejeros del Consejo de Administración, son, respectivamente, D. José Luis Rodríguez Jiménez y D. Diego Pérez-Yarza Lecue, nombrados por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 3 de mayo de 2017.

Ningún consejero del Grupo ostenta una participación directa o indirecta igual o superior al 1% en el capital social.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

D. José Maria Cervera Prat

D. José María Cervera Prat, miembro del Consejo de Administración, cursó estudios de Administración de Empresas en la Universitat de Barcelona y cuenta con MBA por ESADE. En 2006 se incorpora como Director Financiero a la empresa papelera Miquel y Costas (2005-2015) y, en 2015 pasa a ser el Director General Corporativo de Renta Corporación.

D. Daniel Loureda

D. Daniel Loureda, miembro del Consejo de Administración es Ingeniero de Caminos por la Universidad Politécnica de Madrid y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UNED, MBA de INSEAD (Fontainebleau). Desde mayo de 2017, es

Director General de Vivenio. Del 2008 al 2015 fue Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Testa.

D. Martjin Vos

D. Martjin Vos, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es el actual Presidente de Vivenio. Estudió Administración de empresas y finanzas en la Universidad de Tilburg. En 2008 se incorpora a APG Asset Management, donde durante los tres primeros años fue Portfolio Manager y, desde 2011 ocupa el cargo de Senior Manager, también en el Departamento de Asset Management.

D. Alfonso Raphael Torres Villalba

D. Alfonso Raphael Torres Villalba, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, cursó economía en la Universidad de Maastricht y cuenta con un postgrado en Harvard. Desde el año 2000 forma parte de la plantilla de APG Asset Management, donde ha pasado por los puestos de portfolio manager y Director del Departamento de Asset Management para Europa.

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, desempeña actualmente el cargo de Senior Portfolio Manager Real Estate a nivel europeo en APG Asset Management desde el año 2008. Previo a este cargo, estuvo trabajando en PGGM Pensionfund como Senior Portfolio Manager de Real Estate en la parte de Inversiones Estructuradas durante 10 años.

D. José Luis Rodríguez Jiménez

D. José Luis Rodríguez Jiménez es el actual Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad. Es socio de la firma Cuatrecasas y tiene una amplia experiencia en operaciones tanto de fusiones y adquisiciones como de mercado de valores. Ha participado en numerosas adquisiciones, nacionales e internacionales, pactos de accionistas, operaciones con entidades *de private equity* y reestructuraciones de grupos societarios. Asimismo, ha participado en numerosas salidas a bolsa en las bolsas de valores españolas y ofertas públicas de sociedades cotizadas, OPAs, incorporación de sociedades al MAB y asesoramiento a entidades cotizadas. Es un abogado recomendado por distintos anuarios jurídicos como Best Lawyers, IFLR y Legal 500 para la práctica de Capital Markets y Corporate M&A.

D. Diego Pérez-Yarza Lecue

D. Diego Pérez-Yarza Lecue es el actual Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad. Es asociado *senior* de la firma Cuatrecasas y tiene una

amplia experiencia en operaciones nacionales e internacionales, entre las que destacan fusiones y adquisiciones, acuerdos de colaboración y de *joint venture* y reestructuraciones de grupos societarios. Cuenta asimismo con experiencia en el asesoramiento a sociedades cotizadas, particularmente en materia de gobierno corporativo, ofertas públicas de adquisición e incorporación de sociedades al MAB. Presta asesoramiento regular a sociedades españolas y extranjeras en todos los aspectos del derecho de sociedades, así como en la preparación y negociación de contratos y acuerdos comerciales.

D. Rafael Palomo Gómez

D. Rafael Palomo Gómez es el actual Director Financiero de Vivenio. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid, comenzó su carrera profesional en BDO en 1984 en los departamentos de auditoría y consultoría, obteniendo el título oficial de Auditor de Cuentas. En 1991 se incorpora como CFO de Prima Inmobiliaria S.A., y, tras los procesos de fusiones e integraciones de Vallehermoso y Sacyr, se incorpora como Director Financiero de la sociedad holding del grupo Sacyr.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 26 de los Estatutos Sociales establece que el cargo de administrador es gratuito salvo si la administración y representación de la Sociedad se encomiendan a un Consejo de Administración y un miembro del Consejo de Administración es nombrado consejero delegado o se le atribuyen funciones ejecutivas en virtud de otro título. En tal caso, el consejero ejecutivo percibirá una retribución compuesta por los conceptos indicados en el citado artículo, que se concretarán en su contrato conforme a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros ejecutivos deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los consejeros ejecutivos se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero ejecutivo, atendiendo, en particular, a los compromisos asumidos por Vivenio en los contratos que hubiera celebrado con ellos.

Con independencia de lo anterior, los administradores tendrán derecho al reembolso de cualquier gasto razonable debidamente justificado que esté relacionado directamente con el desempeño de su cargo de administrador.

La retribución será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.

En consonancia con todo lo anterior, el 3 de mayo de 2017 el Grupo suscribió con D. Daniel Loureda López (el “**Consejero Ejecutivo**”) un contrato de prestación de servicios de consejero ejecutivo (el “**Contrato de Consejero Ejecutivo**”), cuyos principales términos y condiciones son los siguientes:

- El Consejero Ejecutivo tendrá derecho a percibir una retribución fija anual bruta por un importe no inferior a 300.000 euros.
- Además de la remuneración prevista en el apartado anterior, el Consejero Ejecutivo percibirá una retribución de naturaleza variable, cuyo porcentaje máximo será el 70% de su retribución bruta fija anual, en función del grado de cumplimiento de los objetivos que le resulten comunicados al inicio de cada ejercicio por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- Adicionalmente, y con independencia de las retribuciones señaladas en los apartados anteriores, el Consejero Ejecutivo tendrá derecho a las siguientes compensaciones no dinerarias: (i) seguro médico, (ii) seguro de vida y (iii) seguro de responsabilidad civil.

En caso de que el Consejero Ejecutivo sea cesado de su cargo con anterioridad a la terminación del Contrato de Consejero Ejecutivo, salvo si dicho cese fuese consecuencia del incumplimiento por parte del Consejero Ejecutivo de las obligaciones previstas en el contrato o en la ley aplicable, éste tendrá derecho a percibir del Grupo una indemnización equivalente a 12 meses de su retribución fija, que deberá hacerse efectiva dentro del mes siguiente a la extinción del Contrato de Consejero Ejecutivo.

El Consejero Ejecutivo podrá participar en el programa de incentivos (*long-term incentive plan*) que apruebe el Consejo de Administración de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo no hay ningún otro miembro del Consejo de Administración de la Sociedad que tenga un contrato de prestación de servicios de ningún tipo en vigor.

Con excepción de lo previsto en este apartado para el Consejero Ejecutivo, no existen cláusulas de blindaje o garantías para administradores y altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambios de control.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con 5 empleados. La totalidad de la plantilla tiene su puesto de trabajo en Madrid. El primer empleado es Daniel Loureda López, Director General del Grupo y Miembro del Consejo de Administración de esta. El segundo es Rafael Palomo Gómez, Director Financiero del Grupo. El resto de empleados corresponden a los cargos de Controller Financiero y personal de administración.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con 22 accionistas y 260.870 acciones en autocartera, representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) superior al 5% el 98,48% del capital. La composición accionarial es la siguiente:

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración
Pylades Investments Holding B.V.	98,48%	282.112.178	324.429.005
21 Minoritarios	1,43%	4.086.251	4.699.189
Autocartera (*)	0,09%	260.870	300.001
Total	100%	286.459.299	329.428.194

(*) Puesto a disposición del proveedor de liquidez

El Grupo únicamente cuenta con un accionista con participación directa igual o superior al 5% del capital social, Pylades Investments Holding B.V.

Ningún administrador ni directivo del Grupo ostenta una participación directa o indirecta igual o superior al 1% en el capital social.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, el Grupo, contando con el compromiso de aportación de fondos de su accionista mayoritario, Pylades Investments Holding B.V., incluido en el Acta del Consejo de fecha 5 de abril de 2018 en la cual se comprometió a aportar fondos adicionales a la Sociedad por un importe de 250 millones de euros, dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas

impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 7 de noviembre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web del Grupo www.vivenio.com.

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Vivenio, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

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

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Influencia actual del accionista mayoritario

El Grupo se encuentra controlado al 98,48% por Pylades Investments Holding B.V. sociedad íntegramente participada por APG Asset Management, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

2.23.1.2. Conflictos de interés con partes vinculadas

El Grupo ha realizado operaciones con Renta Corporación (servicios de gestión de activos, ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) y uno de sus Consejeros (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo) y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Vivenio.

2.23.1.3. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

El Grupo a 31 de agosto de 2018 contaba con 1.474 viviendas alquiladas. A pesar de que a dicha fecha no existía ningún inquilino relevante a efecto de rentas, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

2.23.1.4. Riesgos asociados a la valoración

Para la fijación de precio de referencia, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de CBRE de fecha 9 de noviembre de 2018. En dicho informe de valoración, CBRE ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración del Grupo.

2.23.1.5. Concentración en un tipo de activo

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

2.23.1.6. Concentración geográfica

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, los inmuebles del Grupo se encuentran ubicados en 4 Comunidades Autónomas, si bien destacan la Comunidad de Madrid y la Comunidad de Cataluña como aquellas que cuentan con una mayor concentración de activos. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de estas comunidades autónomas o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o

valoración del Grupo, si bien actualmente desde el punto de vista económico se trata de dos de las áreas más dinámicas del territorio nacional.

2.23.1.7. Riesgos de cambios normativos

La actividad de Vivenio está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar al Grupo a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

2.23.1.8. Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Vivenio podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla el Grupo. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses del Grupo, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

2.23.1.9. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Vivenio está expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión del propio Grupo o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera el Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo el Grupo incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Vivenio fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la generación de ingresos podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Vivenio, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar

negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera del Grupo.

2.23.1.10. Riesgos de la gestión del patrimonio

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

Por otra parte, en el negocio patrimonial existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los inquilinos que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte del Grupo y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

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

2.23.1.11. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo.

2.23.1.12. Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos del Grupo se compone principalmente de activos residenciales, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados del Grupo y valor de las acciones.

2.23.1.13. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de Vivenio sean auditadas anualmente y sus Estados Financieros Intermedios Abreviados sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo el Grupo, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

2.23.1.14. Riesgos sociopolíticos

En la medida en que el Grupo tiene activos localizados en Cataluña asume el impacto que ha provocado el escenario político catalán (independentismo) en el sector inmobiliario, el cual ha generado una caída en el precio de la vivienda motivada por la incertidumbre social y política que atraviesa la Comunidad Autónoma.

2.23.1.15. Activos no alquilados ocupados ilegalmente

A la fecha del presente Documento Informativo existen 26 viviendas propiedad de Vivenio ocupadas sin justo título en la promoción de Sant Pere, lo cual supone un 39% de las viviendas del inmueble. En caso de que el Grupo tuviera dificultades para desalojar a estos terceros de las viviendas o aumentara el número de casos, podría tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados del Grupo.

2.23.1.16. Riesgo derivado de las licencias de los inmuebles

Vivenio y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, licencias de primera ocupación, cédulas de habitabilidad y licencias de actividad de garajes. La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes podría dar lugar, llegado el caso, a la imposición de sanciones o imposibilidad de arrendar los activos. Ambos factores podrían

tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración del Grupo.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1. Nivel de endeudamiento

A 31 de agosto de 2018 el ratio LTV del Grupo asciende a 36%, considerando el valor de los activos a 31 de agosto de 2018, así como la deuda financiera y tesorería del balance de situación sometido a revisión limitada. Una posible disminución del valor de los activos del Grupo podría incrementar el LTV.

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

La financiación del Grupo se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras objeto de la financiación (ver apartado 2.12.1 para mayor detalle). Si estas cláusulas fuesen incumplidas, el Grupo se vería obligado a amortizar anticipadamente la deuda.

2.23.2.2. Riesgo de subida de tipos de interés

El Grupo tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 178,6 millones de euros a 31 de agosto de 2018. De este importe, 35,1 millones de euros devengan un tipo de interés que contempla una parte fija más un variable, estando de esta manera expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja del Grupo.

Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos.

El Grupo dispone de contratos de cobertura de tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING (que a 31 de agosto de 2018 ascendía a 8,6 millones de euros), para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo.

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

A la fecha del presente Documento Informativo una parte de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales

de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1. Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo.

2.23.3.2. Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Vivenio se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras sociedades especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Vivenio compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Vivenio.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

2.23.3.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir parte de su cartera de

activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Vivenio a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de Vivenio nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en el Grupo puede aumentar o disminuir.

2.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de Vivenio.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados del Grupo, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas del Grupo, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de Vivenio.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en Vivenio puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

2.23.4.3. Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 21 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 4.086.251 acciones, que representan un 1,43% del capital social de Vivenio con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 4,70 millones de euros.

No obstante aunque se estima que las acciones de Vivenio tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, Vivenio ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 300.000 euros en efectivo y 260.870 acciones de la Compañía con un valor estimado de mercado total de 300.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,15 euros. Dichas acciones representan un 0,09% del capital social de Vivenio.

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

Vivenio optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 10 de abril de 2017 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por Renta Corporación y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 8 de mayo del mismo año. En consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado 2.6.3 de información fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Asimismo, la adquisición de viviendas estará bonificada al 95% a efectos del ITP-AJD. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que el Grupo pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas del Grupo sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades del Grupo, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

2.23.5.2. La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

El Grupo podrá llegar a estar sujeto a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la DGT considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor del Grupo con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un

impacto negativo en los resultados del Grupo. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el Grupo tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte del Grupo.

2.23.5.3. La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Compañía puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de Vivenio, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.5.4. La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de la Sociedad requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

El Grupo podrá llegar a estar sujeto a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la DGT considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España,

como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor del Grupo con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados del Grupo. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el Grupo tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte del Grupo.

2.23.6. Otros Riesgos

2.23.6.1. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

El Grupo podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que el Grupo pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a

que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

2.23.6.2. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por el Grupo dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que el Grupo genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si el Grupo no tuviera suficiente caja, esta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, el Grupo podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas del Grupo.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas del Grupo que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor del Grupo con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados del Grupo. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el Grupo tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte del Grupo. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 6 de noviembre de 2018 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de Vivenio representativas de su capital social en el MAB-SOCIMI.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Vivenio está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 286.459.299 euros, representado por 286.459.299 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta. Asimismo, Vivenio tiene un compromiso a corto plazo de emisión de 4.055.964 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, para su entrega a Renta Corporación, como consecuencia de la liquidación del “Origination Fee” (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) contemplado en el contrato de gestión con Renta Corporación. La entrega de dichas acciones se realizará en la Junta General Ordinaria de Accionistas a través de un aumento de capital por compensación de créditos.

El Grupo conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 21 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social del Grupo, que en su conjunto poseen 4.086.251 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 4.699.189 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,15 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle del accionariado es el siguiente:

Accionistas	Participación	Nº de acciones	Valoración
Pylades Investments Holding B.V.	98,48%	282.112.178	324.429.005
21 Minoritarios	1,43%	4.086.251	4.699.189
Autocartera (*)	0,09%	260.870	300.001
Total	100%	286.459.299	329.428.194

(*) Puesto a disposición del proveedor de liquidez

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de Vivenio es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de Vivenio están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus Entidades Participantes. Todas las acciones de Vivenio son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social del Grupo tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de Vivenio están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de Vivenio son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como se detalla en el apartado 2.12.3.

b) Derecho de asistencia, representación y voto

Todas las acciones de Vivenio confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Vivenio.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Junta General de Accionistas, el artículo 12 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de Vivenio confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de Vivenio confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de Vivenio confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones.

No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular del MAB 2/2018 relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de Vivenio).

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

El Grupo no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, el accionista Pylades Investments Holding B.V., sociedad íntegramente participada por APG Asset Management que cuenta con el 98,48% del capital de Vivenio a la fecha del presente Documento Informativo, Renta Corporación, Daniel Loureda (Consejero) y Rafael Palomo (Director Financiero) tienen el compromiso de no vender las acciones de Vivenio y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Vivenio al Mercado, salvo aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Asimismo, el contrato de gestión entre la Sociedad y Renta Corporación establece compromisos de no venta, transmisión o gravamen asumidos por Renta Corporación, tal y como se recoge en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 6 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó los acuerdos necesarios para adaptar los Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La obligación de comunicación de participaciones significativas y los pactos parasociales, que se prevé en el artículo 37 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad y cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 37. Prestaciones accesorias

1. Información de carácter fiscal

a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "Accionista Significativo" y la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

[...]

2. Pactos parasociales

a) *Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

b) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

- c) *La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*
- b) La solicitud de exclusión de negociación en el MAB, que se prevé en el artículo 38 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad y cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 38. Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviere respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

- c) El cambio de control de la Sociedad, que se prevé en el artículo 7 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad y cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 7. Transmisión de las acciones

[...]

Transmisiones en caso de cambio de control

La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 11 a 21 de los Estatutos Sociales.

Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los estatutos.

a) Convocatoria

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General Ordinaria se reunirá dentro del primer semestre de cada ejercicio social para censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General Ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo. Toda Junta que no sea la prevista anteriormente tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración de la Sociedad. El Órgano de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. El anuncio hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de Vivenio si esta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

b) Quórum de constitución

La Junta General, sea Ordinaria o Extraordinaria, quedara válidamente constituida en primera o en segunda convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean el porcentaje de capital con derecho de voto establecido por la Ley de Sociedades de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta quedara válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

c) Derecho de asistencia

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, los accionistas de Vivenio cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa, o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicara el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

d) Derecho de representación

Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General

La Junta General se celebrará en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes. Los administradores deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Una vez confeccionada la lista de asistentes, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos comprendidos en el orden del día o, en otro caso, los asuntos sobre los que la Junta podrá deliberar y resolver.

El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en éste y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada. A tal efecto gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión e incluso a acordar la interrupción momentánea de la sesión.

f) Voto a distancia

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante:

- a) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga Vivenio), u otro medio escrito que, a juicio del Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o
- b) correspondencia o comunicación electrónica con el Grupo, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga el Grupo) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 8 de noviembre de 2018, Vivenio formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de Vivenio mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Vivenio en el MAB de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Vivenio instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación

previstos para el Grupo, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

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

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto al Grupo.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni del Grupo instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante del Grupo que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Grupo no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de Vivenio en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por Vivenio al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 11 de abril de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La sociedad, Renta 4 Banco, S.A. y Renta 4 Corporate declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de Vivenio en el MAB:

- (i) CBRE Valuation Advisory S.A. con domicilio en la calle Paseo de la Castellana, 202, 28046, Madrid, ha emitido el informe de la valoración independiente de las acciones de la Sociedad con fecha 9 de noviembre de 2018 y, el informe de la valoración independiente

de los activos, con fecha 7 de noviembre de 2018. Una copia de cada uno de los informes mencionados se adjunta en los Anexos IV y V respectivamente de este Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Vivenio en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP, con N.I.F. B59942110 y domicilio en calle Almagro 9, 28010, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y ha realizado un informe de due diligence societaria y de activos.
- Ernst & Young S.L., con N.I.F. B78970506 y domicilio en calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003, Madrid ha realizado un informe de due diligence financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE268019182017

Fecha: 08-05-2017

Hora: 18:30:35

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: OPCIÓN RÉGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87805768

Nombre / Razón social: REMBRANDT ACTV.RESIDEN. SOCIMI SA

Datos del representante

NIF: 05205511J

Nombre / Razón social: MUÑOZ SANZ PILAR

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	C:/Users/jrw/Desktop/SOCIMI Rembrandt - Comunicación AEAT Anexos.pdf	OPCION POR EL REGIMEN SOCIMI	200 - Otros documentos	2834168	A8EB42F5D0ED92240AC0988235D8D81D05B04526	J5DUHQRFYPYZ9PH34

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación VWPSUBEV3QZ6DW3F** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

Agencia Estatal de la Administración Tributaria
Administración María de Molina
Código: 28612
Calle Núñez de Balboa 116
28006 Madrid

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ADMINISTRACIÓN DE MARIA DE MOLINA

Don José M^a Cervera Prat, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Barcelona, Vía Augusta número 252-260, planta 5^a, y documento nacional de identidad número 46.572.063-F, legal representante de Renta Corporación Real Estate, S.A. con NIF A-62.385.729, administradora única de la entidad mercantil **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A.**, sociedad unipersonal (la "Sociedad"), según escritura de constitución de la sociedad, de fecha 10 de abril de 2017, elevada a público ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín bajo el número 870 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-645030, tomo 35902, folio 11, inscripción 1, y de conformidad con lo acordado por la Junta General de Socios en su reunión de 10 de abril de 2017, cuya acta se adjunta copia a la presente como **Anexo I**, ante Uds. comparece y como mejor proceda en Derecho

DICE

- I. Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en Madrid, calle Velázquez número 78, planta 2^a, con N.I.F. provisional A-87.805.768, constituida por plazo indefinido mediante escritura de fecha 10 de abril de 2017 autorizada por el notario de de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín bajo el número 870 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-645030, tomo 35902, folio 11, inscripción 1.
- II. Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.



Agencia Estatal de la Administración Tributaria
Administración María de Molina
Código: 28612
Calle Núñez de Balboa 116
28006 Madrid

- III. Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMI").
- IV. Que el objeto social, la política de distribución obligatoria de dividendos se adaptan a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMI, y que las participaciones representativas del capital de la Sociedad son nominativas, como se acredita mediante una copia de los estatutos del a Sociedad, que se adjuntan como Anexo II.
- V. En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, el abajo firmante

COMUNICA

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En Madrid, a 2 de mayo de 2017.



D. Josep Maria Cervera Prat

**ACTA COMPRESIVA DE LAS DECISIONES ADOPTADAS POR EL ACCIONISTA
ÚNICO DE LA SOCIEDAD
REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A.,
Sociedad unipersonal "en formación"**

En Barcelona, a 10 de abril de 2017, el Accionista Único de la sociedad REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A., Sociedad Unipersonal "en formación" (en adelante la "**Sociedad**"), titular de la totalidad del capital social con derecho de voto, decide ejercitar las competencias de la Junta General de Accionistas de la compañía mercantil **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES SOCIMI, S.A.U.** "en formación" conforme al artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, procediendo a tratar el siguiente asunto:

Único.- Opción por el régimen legal y fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Socimi").

Y, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General, el Accionista Único adopta la decisión siguiente:

ÚNICO.- OPCIÓN POR EL RÉGIMEN LEGAL Y FISCAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ("SOCIMI")

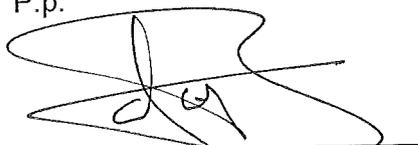
El Accionista Único decide optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**"), de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la referida ley.

Asimismo, el Accionista Único acuerda realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal con anterioridad al 30 de septiembre de 2017 y realizar cualquier transformación societaria o de otra índole necesaria para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 a efectos de que la Sociedad cualifique para ser considerada como una SOCIMI.

El Accionista Único redacta y aprueba la presente acta comprensiva de las decisiones adoptadas.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

P.p.



D. José Mª Cervera-Prat

Don José M^a Cervera Prat, legal representante de Renta Corporación Real Estate, S.A., administradora única de la entidad mercantil **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A.**, sociedad unipersonal "en formación",

CERTIFICA:

I.- Que el día 10 de abril de 2017, el legal representante del accionista único, la entidad RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A., ejerciendo las competencias de la Junta General de la Compañía mercantil **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A.** sociedad unipersonal "en formación", ha aprobado, expedido y firmado en legal forma un Acta de consignación de decisiones, en la que consta aprobada por unanimidad lo siguiente:

"En Barcelona, a 10 de abril de 2017, el Accionista Único de la sociedad **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, SOCIMI, S.A.**, Sociedad Unipersonal "en formación" (en adelante la "**Sociedad**"), titular de la totalidad del capital social con derecho de voto, decide ejercitar las competencias de la Junta General de Accionistas de la compañía mercantil **REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES SOCIMI, S.A.U.** "en formación" conforme al artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, procediendo a tratar el siguiente asunto:

Único.- Opción por el régimen legal y fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Socimi").

Y, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General, el Accionista Único adopta la decisión siguiente:

ÚNICO.- OPCIÓN POR EL RÉGIMEN LEGAL Y FISCAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO ("SOCIMI")

El Accionista Único decide optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**"), de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la referida ley.

Asimismo, el Accionista Único acuerda realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal con anterioridad al 30 de septiembre de 2017 y realizar cualquier transformación societaria o de otra índole necesaria para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 a efectos de que la Sociedad cualifique para ser considerada como una SOCIMI.

El Accionista Único redacta y aprueba la presente acta comprensiva de la decisión adoptada."

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido el presente Certificado en Barcelona, a 10 de abril de 2017.



La Administradora única
Renta Corporación Real Estate, S.A.
p.p. Don José M^a Cervera Prat

**ANEXO II Revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios Abreviados del
ejercicio de ocho meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31
de agosto de 2018**

Informe de Revisión Limitada Independiente

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios Abreviados
correspondientes al periodo de ocho meses
terminado el 31 de agosto de 2018**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA INDEPENDIENTE

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 abreviados adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y las notas explicativas, correspondientes al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios abreviados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios abreviados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios abreviados 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 abreviados 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 abreviados 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 abreviados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., al 31 de agosto de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. exclusivamente en relación en relación a la próxima cotización por parte de la Entidad en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.



ERNST & YOUNG, S.L.

Francisco V. Fernández Romero

8 de noviembre de 2018

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios Abreviados
correspondientes al periodo de ocho meses
terminado el 31 de agosto de 2018**

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

- Balance intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
- Memoria correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Balance intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/08/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		413.680.441	98.796.180
Inmovilizado intangible	4	40.792	34.925
Patentes, licencias, marcas y similares		40.792	34.925
Inmovilizado material	5	4.009	8.558
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.009	8.558
Inversiones inmobiliarias	6	412.753.578	98.508.057
Construcciones		377.881.251	98.508.057
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		34.872.327	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	882.062	244.640
Otros activos financieros		882.062	244.640
ACTIVO CORRIENTE		39.326.458	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		413.800	105.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	250.676	96.070
Deudores varios	7	163.124	9.754
Inversiones financieras a corto plazo	7	5.130.728	562.018
Otros activos financieros		5.130.728	562.018
Periodificaciones a corto plazo		81.446	17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	33.700.484	70.750.042
Tesorería		33.700.484	70.750.042
TOTAL ACTIVO		453.006.899	170.231.750

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/08/2018 (*)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		263.450.674	127.267.068
FONDOS PROPIOS		263.450.674	127.267.068
Capital	9.1	251.636.577	128.800.000
Capital escriturado		251.636.577	128.800.000
Prima de emisión	9.2	12.163.423	-
Reservas	9.3	(1.469.716)	(1.439.201)
Otras reservas		(1.469.716)	(1.439.201)
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(93.731)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(93.731)	-
Resultado del periodo		(2.849.362)	(93.731)
Otros instrumentos de patrimonio neto	9.4	4.063.483	-
PASIVO NO CORRIENTE		180.455.559	40.078.003
Deudas a largo plazo	10	180.455.559	40.078.003
Deudas con entidades de crédito		177.963.831	39.571.938
Otros pasivos financieros		2.491.728	506.065
PASIVO CORRIENTE		9.100.666	2.886.679
Deudas a corto plazo	10	741.534	4.585
Deudas con entidades de crédito		668.459	4.585
Otros pasivos financieros		73.075	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.359.132	2.882.094
Proveedores	10	291.642	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	-	20.919
Acreedores	10	6.483.134	-
Acreedores varios	10	1.308.099	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	163.681	140.611
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	98.022	1.791.481
Anticipos de clientes	10	14.554	7.815
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		453.006.899	170.231.750

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

	Notas	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	4.002.665	333.596
Prestaciones de servicios		4.002.665	333.596
Otros ingresos de explotación	13.1	588.385	61.144
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		588.385	61.144
Gastos de personal	13.2	(467.526)	(113.510)
Sueldos, salarios y asimilados		(436.823)	(107.595)
Cargas sociales		(30.703)	(5.915)
Otros gastos de explotación		(1.693.670)	(114.247)
Servicios exteriores	13.3	(1.320.591)	(81.152)
Tributos		(372.822)	(33.095)
Otros gastos de gestión corriente		(257)	-
Amortización del inmovilizado	13.4	(925.246)	(51.624)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.208.660)	(1.027)
Deterioros y pérdidas	6.3	(3.329.193)	-
Resultados por enajenaciones y otras	6.1 y 13.5	120.533	(1.027)
Otros resultados		43.392	441
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.660.660)	114.773
Gastos financieros	13.6	(1.188.702)	-
Por deudas con terceros		(1.188.702)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.188.702)	114.773
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.849.362)	114.773
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(2.849.362)	114.773
RESULTADO DEL PERIODO		(2.849.362)	114.773

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.849.362)	114.773
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.849.362)	114.773

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Reservas (Nota 9.3)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.3)	Resultado del periodo	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 9.4)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	114.773	-	114.773
Operaciones con socios y propietarios	50.000.000	-	-	-	-	-	50.000.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	50.000.000	-	-	-	-	-	50.000.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(1.420.092)	-	-	-	(1.420.092)
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2017 (*)	50.000.000	-	(1.420.092)	-	114.773	-	48.694.681
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(208.504)	-	(208.504)
Operaciones con socios y propietarios	78.800.000	-	-	-	-	-	78.800.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	78.800.000	-	-	-	-	-	78.800.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(19.109)	-	-	-	(19.109)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	128.800.000	-	(1.439.201)	-	(93.731)	-	127.267.068
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	128.800.000	-	(1.439.201)	-	(93.731)	-	127.267.068
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.849.362)	-	(2.849.362)
Operaciones con socios y propietarios	122.836.577	12.163.423	-	-	-	-	135.000.000
Aumentos de capital (Nota 9.1)	122.836.577	12.163.423	-	-	-	-	135.000.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(30.515)	(93.731)	93.731	-	(30.515)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	4.063.483	4.063.483
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (*)	251.636.577	12.163.423	(1.469.716)	(93.731)	(2.849.362)	4.063.483	263.450.674

(*) No auditado

Las notas 1 a 17 de la memoria intermedia abreviada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios abreviados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas, plazas de garaje y locales comerciales que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2017, 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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 opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo 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 periodo 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 periodos 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.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Los estados financieros intermedios abreviados para el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Los estados financieros intermedios abreviados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios abreviados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

La comparación de los Estados Financieros Intermedios Abreviados está referida a los periodos finalizados el 31 de agosto 2017 y 2018, excepto el balance intermedio abreviado y el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio abreviado, que compara el 31 de agosto de 2018 con el 31 de diciembre de 2017.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 27.246.495 euros. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los estados financieros intermedios abreviados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

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

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el 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 cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Abreviados, no obstante en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos estados financieros intermedios abreviados son los siguientes:

3.1 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

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

Propiedad Industrial

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

<u>Años de vida útil</u>	
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de agosto de 2018, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2017) "Red Book".

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

3.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

Arrendamientos

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

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

3.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

3.6 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad 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 abreviados. La Sociedad 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.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

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.

3.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, 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.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad 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 pérdidas y ganancias 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, 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

3.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

3.9 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.10 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2017 y 2018 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

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.

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

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

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

3.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

Adicionalmente, se deben cumplir las siguientes condiciones dependiendo del tipo de actividades desarrolladas por la Sociedad:

- Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

3.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

3.15 Transacciones con partes vinculadas

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (Expresado en euros)

- 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 abreviados 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 abreviados. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Propiedad Industrial	35.528	11.959	-	-	47.487
	35.528	11.959	-	-	47.487
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(603)	(6.092)	-	-	(6.695)
	(603)	(6.092)	-	-	(6.695)
Valor neto contable	34.925	5.867	-	-	40.792

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Propiedad Industrial	-	35.528	-	-	35.528
	-	35.528	-	-	35.528
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	-	(603)	-	-	(603)
	-	(603)	-	-	(603)
Valor neto contable	-	34.925	-	-	34.925

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se corresponden a la segunda parte de la compra por parte de la Sociedad de la marca VIVENIO por un importe de 5.519 euros, y al diseño de la página web por 6.440 euros.

Las altas del ejercicio 2017 se correspondían íntegramente a la compra por parte de la Sociedad de la marca VIVENIO por un importe de 35.528 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Mobiliario	4.700	-	-	-	4.700
Equipos proceso información	4.105	-	-	-	4.105
	8.805	-	-	-	8.805
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(4.002)	-	-	(4.111)
Equipos proceso información	(138)	(547)	-	-	(685)
	(247)	(4.549)	-	-	(4.796)
Valor neto contable	8.558	(4.549)	-	-	4.009

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Mobiliario	-	4.700	-	-	4.700
Equipos proceso información	-	4.105	-	-	4.105
	-	8.805	-	-	8.805
Amortización acumulada					
Mobiliario	-	(109)	-	-	(109)
Equipos proceso información	-	(138)	-	-	(138)
	-	(247)	-	-	(247)
Valor neto contable	-	8.558	-	-	8.558

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 fueron debidas fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

5.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tenía arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 31 de mayo de 2018. Posteriormente, este contrato es renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 13.223 euros en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (3.419 euros en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017) (Nota 13.3).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable son los siguientes:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Hasta un año	18.000	10.000
	18.000	10.000

(*) No auditado

5.3 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de agosto de 2018 y diciembre de 2017 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Coste					
Construcciones	98.724.488	289.059.060	(5.464.228)	-	382.319.320
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	-	34.872.327	-	-	34.872.327
	98.724.488	323.931.387	(5.464.228)	-	417.191.647
Amortización acumulada					
Construcciones	(216.431)	(914.605)	22.160	-	(1.108.876)
	(216.431)	(914.605)	22.160	-	(1.108.876)
Deterioro de las inversiones inmobiliarias	-	(3.329.193)	-	-	(3.329.193)
Valor neto contable	98.508.057	319.687.589	(5.442.068)	-	412.753.578

(*) No auditado

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Construcciones	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(216.715)	284	-	(216.431)
	-	(216.715)	284	-	(216.431)
Valor neto contable	-	98.639.577	(131.520)	-	98.508.057

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

6.1 Descripción de los principales movimientos

La Sociedad ha adquirido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 una serie de inmuebles por importe total de 289.059.060 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Sant Adrià de Besòs, Barberà del Vallès, Teià, Palma de Mallorca y Valencia. Además, la Sociedad ha adquirido mobiliario destinado a las dos promociones inmobiliarias de Aravaca en Madrid por importe de 120.596 euros.

La Sociedad adquirió en el ejercicio 2017 una serie de inmuebles por importe total de 98.856.292 euros, que están ubicados las localidades de Madrid, Navacarnero, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Campo Real.

Las bajas del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se corresponden a la venta mediante el ejercicio de opción de compra de ocho pisos de la promoción de Rivas Vaciamadrid y 32 pisos en la de Alcorcón, que han supuesto a la Sociedad unas ganancias de 120.533 euros (ver nota 13.5).

Las bajas del ejercicio 2017 se correspondían al ejercicio del derecho de retracto sobre dos pisos de la promoción situada en Navacarnero, que supusieron a la Sociedad unas pérdidas de 1.978 euros.

6.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 a 4.002.665 euros y 588.385 euros, respectivamente (Nota 13.1).

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos ascendieron en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 a 333.596 euros y 61.144 euros, respectivamente (Nota 13.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han sido de 1.363.836 euros (494.994 euros al 31 de agosto de 2017).

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Hasta un año	9.822.837	1.338.158
Entre uno y cinco años	9.926.857	-
Más de cinco años	178.956	-
	19.928.650	1.338.158

(*) No auditado

6.3 Otra información

La Sociedad tiene contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona, que se encuentran registradas como anticipos de inversiones inmobiliarias por valor de 34.872.327 euros, ya que existen compromisos firmes de compra de estas inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 no existían compromisos en firme de compra para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 359.332.543 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 177.963.831 euros a dicha fecha (Nota 10.1).

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 97.380.366 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 39.571.938 euros a dicha fecha (Nota 10.1).

El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de agosto de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 409.310.000 euros (101.000.000 euros a 31 de diciembre de 2017).

A 31 de agosto de 2018 se ha producido un deterioro de los activos por 3.329.193 euros, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Móstoles, Valencia, Josep Tarradellas, Pere Calders y Roc Codo, debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente. A 31 de diciembre de 2017 no se produjo ningún deterioro de los activos.

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

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31/08/2018 (*)
	Residencial	Locales	
Madrid	51.079	663	71%
Rivas Vaciamadrid	11.921	-	96%
Navalcarnero	8.028	-	98%
Alcorcón	8.979	722	82%
Campo Real	1.757	57	93%
Móstoles	6.997	-	88%
Valencia	6.328	122	93%
Teià	5.115	-	93%
Barcelona	4.150	153	85%
Barberà del Vallès	12.020	-	83%
Sant Cugat del Vallès	23.594	-	95%
Sant Adrià del Besòs	5.230	817	35%
Palma de Mallorca	6.204	-	86%
	151.402	2.534	82%

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31/12/2017
	Residencial	Locales	
Madrid	15.569	-	42%
Rivas Vaciamadrid	12.336	-	95%
Navalcarnero	8.028	-	100%
Alcorcón	11.580	722	79%
Campo Real	1.757	57	81%
	49.270	779	74%

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	882.062	244.640	882.062	244.640
	882.062	244.640	882.062	244.640
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
Total activos financieros	6.426.680	912.482	6.426.680	912.482

(*) No auditado

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	882.062	244.640	882.062	244.640
	882.062	244.640	882.062	244.640
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	250.676	96.070	250.676	96.070
Deudores varios	163.214	9.754	163.214	9.754
Otros activos financieros	5.130.728	562.018	5.130.728	562.018
	5.544.618	667.842	5.544.618	667.842
Total activos financieros	6.426.680	912.482	6.426.680	912.482

(*) No auditado

R

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	882.062	244.640
	882.062	244.640
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413.890	105.824
Otros activos financieros	5.130.728	562.018
	5.544.618	667.842
	6.426.680	912.482

(*) No auditado

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 882.062 euros (244.640 euros al 31 de diciembre de 2017).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	250.676	96.070
Deudores varios	163.214	9.754
	413.890	105.824

(*) No auditado

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad 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.).

También incluye depósitos/arras entregados como garantía para la adquisición de nuevas inversiones.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	33.700.484	70.750.042
	33.700.484	70.750.042

(*) No auditado

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

9 PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

El 10 de abril de 2017 se constituyó la Sociedad REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, S.A., posteriormente denominada VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Compañía.

El 3 de mayo de 2017 se realizó una ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 49.940.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 50.000.000 euros.

El 27 de septiembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 40.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 90.000.000 euros.

El 29 de diciembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 38.800.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 128.800.000 euros.

El 31 de mayo de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 133.800.000 euros.

El 18 de junio de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 72.542.619 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 7.457.381 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el accionista principal, Pylades Investments Holding B.V., habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 206.342.619 euros.

El 26 de junio de 2018 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 45.293.958 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4.706.042 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el accionista principal, Pylades Investments Holding B.V., habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 251.636.577 euros.

Los costes totales de las ampliaciones de capital por 30.515 euros (1.439.201 euros en 2017) se han registrado como menor importe de reservas (Nota 9.3), quedando estas fijadas en 1.469.716 euros.

Por tanto, al 31 de agosto de 2018, el capital estaba compuesto por 251.636.577 acciones de un euro de valor nominal cada una (128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2017) y una prima de emisión de 12.163.423 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

(Expresado en euros)

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Pylades Investments Holding B.V.	98,09%	97,05%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,25%	1,94%
Oravla Inversiones, S.L.	0,50%	0,77%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,08%	0,12%
José María Cervera Prat	0,04%	0,06%
Mercedes Blasco Asensio	0,04%	0,06%
	100%	100%

(*) No auditado

9.2 Prima de emisión

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

	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2017	-
Ampliación de capital del 18 de junio de 2018	7.457.381
Ampliación de capital del 26 de junio de 2018	4.706.042
Saldo al 31 de agosto de 2018	12.163.423

La prima de emisión es de libre distribución.

9.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Saldo final
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(30.515)	(1.469.716)
	(1.439.201)	-	(30.515)	(1.469.716)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	(1.439.201)	(93.731)	(30.515)	(1.563.447)

(*) No auditado

	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Saldo final
Ejercicio 2017				
Reservas voluntarias	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)

f

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

9.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye una "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la emisión y entrega de acciones.

Como consecuencia, la Sociedad ha cancelado dicha deuda por importe de 4.063.483 euros (Nota 14.1), mediante la asunción del compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones de la Sociedad de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación Real Estate, S.A.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Este "Incentive Fee" será pagado con acciones de la Sociedad. A la fecha de cierre de 31 de agosto de 2018, no se había devengado ningún importe por dicho Fee, debido a que la Sociedad no puede estimar el impacto a dicha fecha dado que la información sobre la que se calcula es posterior a 31 de agosto de 2018.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones.

10 Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/08/2018 (*)	31/08/2018 (*)	31/08/2018 (*)
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	177.963.831	2.491.728	180.455.559
	177.963.831	2.491.728	180.455.559
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	668.459	8.334.185	9.002.644
	668.459	8.334.185	9.002.644
	178.632.290	10.825.913	189.458.203

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	4.585	1.090.613	1.095.198
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/08/2018	31/08/2018	31/08/2018
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	177.963.831	2.491.728	180.455.559
	177.963.831	2.491.728	180.455.559
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	668.459	73.075	741.534
Proveedores	-	291.642	291.642
Acreedores	-	6.483.134	6.483.134
Acreedores varios	-	1.308.099	1.308.099
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	163.681	163.681
Anticipos	-	14.554	3.852
	668.459	8.334.185	8.991.942
	178.632.290	10.825.913	189.447.501

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	4.585	-	4.585
Proveedores	-	120.184	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	-	20.919	20.919
Acreedores varios	-	801.084	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	140.611	140.611
Anticipos	-	7.815	7.815
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

10.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito (Nota 6.3)	177.963.831	39.571.938
	177.963.831	39.571.938
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	668.459	4.585
	668.459	4.585
	178.632.290	39.576.523

(*) No auditado

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 177.963.831 euros (39.571.938 euros al 31 de diciembre de 2017).

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

	Importe pendiente de pago al 31 de agosto 2018 (*)	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 13.6) 2018 (*)
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 6.3)				
Liberbank	22.560.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	227.813
Abanca	3.970.796	01/01/2024	1,75% + Euribor a 1 año	31.133
ING	8.624.513	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	78.135
BBVA	20.069.543	31/03/2023	2,109%	124.112
Sabadell	7.673.715	31/03/2023	1,8%	49.343
Sabadell	6.972.832	31/12/2022	1,8%	103.613
Sabadell	6.329.561	31/03/2023	1,8%	42.593
Sabadell	22.516.789	30/06/2025	1,7%	66.789
Sabadell	17.827.881	30/06/2025	1,7%	52.881
Sabadell	17.351.467	30/06/2025	1,7%	51.468
Sabadell	13.539.525	30/06/2025	1,7%	39.525
Sabadell	11.032.725	30/06/2025	1,7%	32.725
Sabadell	10.430.940	30/06/2025	1,7%	30.940
Sabadell	7.023.422	30/06/2025	1,7%	20.825
Sabadell	4.142.811	30/06/2025	1,7%	7.811
Gastos de formalización de deudas	(1.434.230)			228.996
	178.632.290			1.188.702

(*) No auditado

R

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre 2017	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados 2017
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 6.3)				
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	94.853
ING	9.000.000	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	19.331
Sabadell	8.862.000	31/12/2022	1,8%	1.772
Gastos de formalización de deudas	(785.477)			19.084
	39.576.523			135.040

El 28 de septiembre de 2017, el Banco Liberbank concedió un préstamo hipotecario por importe de 22.500.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria situada en Av. del Talgo de Aravaca. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 49.480.036 euros (49.254.473 euros a 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 28 de septiembre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El 31 de octubre de 2017, el Banco ING concedió un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Rivas Vaciamadrid. Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se ha cancelado anticipadamente, debido a los ejercicios de opción de compra de los contratos de arrendamiento, un importe de 395.589 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 19.043.107 euros (20.031.781 euros a 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tenía concedidos préstamos con el Banco Sabadell por importe total de 126.382.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones de las promociones inmobiliarias de Alcorcón, calle Arte Pop de Vallecas, calle Granja de San Ildefonso de Vallecas, calle Barcelona de Barberá del Vallès, calle Josep Tarradellas de Sant Cugat del Vallès, calle Montesa de Madrid, calle Pere Calders de Sant Cugat del Vallès, calle Riereta de Barcelona, calle Roc Codo de Sant Cugat del Vallès, calle Sant Pere de Sant Adrià de Besòs y calle Sevilla de Palma de Mallorca. Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido cancelaciones anticipadas de algunos de los préstamos, motivado por el ejercicio de las opciones de compra incluidas en los contratos de arrendamiento, por importe total de 1.809.410 euros. En garantía de la devolución de dichos préstamos se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable conjunto al 31 de agosto de 2018 de 221.406.234 euros (19.421.653 euros al 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos tienen vencimiento entre 2022 y 2025. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 27 de diciembre de 2017, el Banco Abanca concedió un préstamo hipotecario por importe de 3.900.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Navalcarnero. Este préstamo no tenía saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017, pero sí tenía saldo dispuesto de 3.900.000 euros durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. Durante este periodo se ha producido la amortización de 49.745 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 8.624.784 euros (8.672.460 euros al 31 de diciembre de 2017). Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 21 de marzo de 2018, el Banco BBVA concedió un préstamo hipotecario por importe de 21.500.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Valdecahonde en Aravaca. El saldo dispuesto de este préstamo a 31 de agosto de 2018 es de 20.000.000 euros. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 47.513.594 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2023. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios abreviados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 4 de julio de 2018, el Banco TargoBank concedió un préstamo hipotecario por importe de 6.050.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Eric R. Esvensson en Teià. Este préstamo no tiene saldo dispuesto a 31 de agosto de 2018. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de agosto de 2018 de 13.264.788 euros. Su vencimiento final se producirá el 4 de julio de 2023.

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Año 2018	39.999	-
Año 2019	296.632	88.620
Año 2020	877.481	610.775
Año 2021	1.536.037	610.775
Año 2022	8.953.336	9.051.830
Año 2023	35.216.194	500.000
Año 2024	33.591.119	29.500.000
Año 2025	99.026.437	-
	179.537.235	40.362.000

(*) No auditado

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nominal de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

De acuerdo con los requerimientos de la actual normativa contable española, la Sociedad 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 31 de agosto de 2018 y a 31 diciembre de 2017 asciende a 0 euros.

10.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	2.491.728	506.065
	2.491.728	506.065
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.261.110	1.090.613
Otros pasivos financieros	73.075	-
	8.334.185	1.090.613
	10.825.913	1.596.678

(*) No auditado

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 y cobros anticipados por arrendamientos

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 2.491.728 euros (506.065 euros en 2017), cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Proveedores	291.642	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	-	20.919
Acreedores	6.483.134	-
Acreedores varios	1.308.099	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	163.681	140.611
Anticipos de clientes	14.554	7.815
	8.261.110	1.090.613

(*) No auditado

El saldo de 6.483.134 euros de "Acreedores" a 31 de agosto de 2018 se corresponde a la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 6.3.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

11. SITUACIÓN FISCAL

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

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	80.217	55.355
IVA	13.756	1.733.554
Seguridad Social	4.049	2.572
	98.022	1.791.481

(*) No auditado

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

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(2.849.362)		-	(2.849.362)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades					-
Diferencias permanentes	3.329.193		(30.515)		3.298.678
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio					-
Con origen en ejercicios anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)	479.831		(30.515)		449.316
Base imponible Régimen SOCIMI					310.744
Base imponible Régimen General					138.572

(*) No auditado

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
--	--------------------------------	-----------------	-------

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)****Ejercicio 2017**

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(93.731)			(93.731)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades				-
Diferencias permanentes			(1.439.201)	(1.439.201)
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio				-
Con origen en ejercicios anteriores				-
Base imponible (resultado fiscal)		(93.731)	(1.439.201)	(1.532.932)
Base imponible Régimen SOCIMI				(1.531.197)
Base imponible Régimen General				(1.735)

Las diferencias permanentes de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden al ajuste del deterioro de las inversiones inmobiliarias, al no ser fiscalmente deducibles.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluyen los gastos de la ampliación de capital por importe de 30.515 euros (1.439.201 euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 9.1). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a la base imponible acogida al régimen general, se corresponde a las ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad. No se ha reconocido impuesto diferido.

La Sociedad estima que antes del cierre del ejercicio se producirán bases negativas de importe muy cercano al indicado, por lo que no ha estimado necesario crear provisión alguna por este impuesto, que se devengará al cierre del ejercicio.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

- 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 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.

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1 ^a	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

13. INGRESOS Y GASTOS**13.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 6.2)	4.002.665	333.596
	4.002.665	333.596
Segmentación por mercados geográficos		
España	4.002.665	333.596
	4.002.665	333.596

(*) No auditado

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 6.2)	588.385	61.144
	588.385	61.144

(*) No auditado

13.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	436.823	107.595
	436.823	107.595
Cargas sociales		
Seguridad social	24.373	5.915
Otros gastos sociales	6.330	-
	30.703	5.915
	467.526	113.510

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

13.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	31/08/2018	31/08/2017 (*)
Arrendamientos (Nota 5.2)	13.223	3.419
Reparaciones y conservación	245.673	4.282
Servicios profesionales independientes	180.873	34.157
Primas de seguros	59.086	2.773
Servicios bancarios	6.769	1.435
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.551	-
Suministros	138.490	-
Otros servicios	659.926	35.086
	1.320.591	81.152

(*) No auditado

13.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Inmovilizado intangible (Nota 4)	6.092	-
Inmovilizado material (Nota 5)	4.548	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	914.606	51.624
	925.246	51.624

(*) No auditado

13.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	120.533	(1.027)
	120.533	(1.027)

(*) No auditado

13.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/08/2017 (*)
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 10.1)	1.188.702	-
	1.188.702	-

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018**

(Expresado en euros)

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

14.1 Entidades vinculadas

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

	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)					
Arrendamientos operativos	-	-	-	13.223	13.223
Recepción de servicios	-	-	-	164.593	164.593
Total Gastos	-	-	-	177.816	177.816
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	5.040.540	5.040.540
Total otras transacciones	-	-	-	5.040.540	5.040.540

(*) No auditado

	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 (*)					
Arrendamientos operativos	-	-	-	3.419	3.419
Recepción de servicios	-	-	-	2.087	2.087
Total Gastos	-	-	-	5.506	5.506
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	467.143	467.143
Total otras transacciones	-	-	-	467.143	467.143

(*) No auditado

Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 la Sociedad recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 5.218.356 euros (472.649 euros en el ejercicio 2017), de los cuales 4.063.483 euros se correspondían a la deuda a 31 de agosto de 2018 liquidable mediante la emisión de acciones mencionada en la Nota 9.4 (0 euros a 31 de diciembre de 2017).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

14.2 Administradores y alta dirección

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

	Fijo	Variable	Total
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)			
Retribuciones Salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	202.200	141.540	343.740
Total	202.200	141.540	343.740

(*) No auditado

	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2017			
Retribuciones Salariales a Consejeros			
Daniel Loureda López	199.166	139.417	338.583
Total	199.166	139.417	338.583

Al 31 de agosto de 2018 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a Consejeros ha ascendido a 441.240 euros, de los cuales 277.200 euros corresponden a la parte fija y 164.040 euros a la parte variable.

Al 31 de agosto de 2018 y al 31 diciembre de 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad con respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de agosto de 2018 y al 31 diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

15.1 Riesgo de crédito

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

2

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018****(Expresado en euros)**

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Inversiones financieras a largo plazo	882.062	244.640
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	410.887	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	5.130.728	562.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.700.484	70.750.042
	40.124.161	71.662.524

(*) No auditado

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

Actividades de explotación

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

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

	Operaciones continuadas (Nota 7.1)	
	31/08/2018 (*)	31/12/2017
No vencidos		-
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	44.746	15.911
Entre 30 y 60 días	58.568	5.281
Entre 60 y 90 días	25.005	9.004
Entre 90 días y 120 días	13.676	2.485
Más de 120 días	108.681	9.120
	250.676	41.801
Facturas pendientes de emitir	-	54.269
Total	250.676	96.070

(*) No auditado

15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de agosto de



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018
(Expresado en euros)

2017, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 83% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 34% al 31 de diciembre de 2017).

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:

	31/08/2018 (*)	31/12/2017
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	29.964.645	35.362.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	149.572.590	5.000.000
	179.537.235	40.362.000

(*) No auditado

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 10.1).

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 (*)				
Consejeros	1	-	1	1
Alta dirección	1	-	1	1
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1
	2	1	3	3

(*) No auditado

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2017				
Consejeros	1	-	1	1
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1
	1	1	2	1

Al 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre se han producido los siguientes hechos significativos:

El 26 de septiembre de 2018 se formaliza la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

El 4 de octubre de 2018 se formaliza la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros.

El 10 de octubre de 2018 se formalizan las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros.

El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Universal de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 40.160.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 34.822.722 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y de la misma clase que las existentes y con una prima de emisión de 0,153269983 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada por Pylades Investments Holdings, BV (40.000.000 euros) y por 16 nuevos accionistas minoritarios (160.000 euros).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia abreviada correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018

(Expresado en euros)

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios abreviados adjuntos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 en su reunión del 7 de noviembre de 2018. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 43, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Daniel Loureda López
Consejero



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



D. Jose Luis Rodríguez Jimenez
Secretario no consejero

**ANEXO III Cuentas Anuales Abreviadas Individuales junto con el informe de gestión
e informe del auditor para el ejercicio 2017**

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al periodo comprendido entre
el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril y el 31 de diciembre de 2017, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance abreviado al 31 de diciembre de 2017, un importe de 98.508 miles de euros, que corresponde a los valores de las inversiones inmobiliarias compuestas de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria abreviada adjunta.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 4.3 de la memoria abreviada adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/05368
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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



Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

2 de abril de 2018

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y
el 31 de diciembre de 2017**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
- Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
- Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		98.796.180
Inmovilizado intangible	5	34.925
Patentes, licencias, marcas y similares		34.925
Inmovilizado material	6	8.558
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		8.558
Inversiones inmobiliarias	7	98.508.057
Construcciones		98.508.057
Inversiones financieras a corto plazo	8	244.640
Otros activos financieros		244.640
ACTIVO CORRIENTE		71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		105.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	96.070
Deudores varios	8	9.754
Inversiones financieras a corto plazo	8	562.018
Otros activos financieros		562.018
Periodificaciones a corto plazo		17.686
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	70.750.042
Tesorería		70.750.042
TOTAL ACTIVO		170.231.750

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017
PATRIMONIO NETO		127.267.068
FONDOS PROPIOS		127.267.068
Capital	10.1	128.800.000
Capital escriturado		128.800.000
Reservas	10.2	(1.439.201)
Otras reservas		(1.439.201)
Resultado del ejercicio	3	(93.731)
PASIVO NO CORRIENTE		40.078.003
Deudas a largo plazo	11	40.078.003
Deudas con entidades de crédito		39.571.938
Otros pasivos financieros		506.065
PASIVO CORRIENTE		2.886.679
Deudas a corto plazo	11	4.585
Deudas con entidades de crédito		4.585
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.882.094
Proveedores	11	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11	20.919
Acreedores varios	11	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	140.611
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	1.791.481
Anticipos de clientes	11	7.815
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		170.231.750

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

	Notas	2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	1.044.690
Prestaciones de servicios		1.044.690
Otros ingresos de explotación	14.1	223.744
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		223.744
Gastos de personal	14.2	(383.258)
Sueldos, salarios y asimilados		(368.440)
Cargas sociales		(14.818)
Otros gastos de explotación		(630.610)
Servicios exteriores	14.3	(542.588)
Tributos		(88.022)
Amortización del inmovilizado	14.4	(217.565)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.978)
Resultados por enajenaciones y otras	7.1 y 14.5	(1.978)
Otros resultados		6.286
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		41.309
Gastos financieros	14.6	(135.040)
Por deudas con terceros		(135.040)
RESULTADO FINANCIERO		(135.040)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(93.731)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(93.731)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(93.731)

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

	Notas	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(93.731)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(93.731)

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(93.731)	(93.731)
Operaciones con socios y propietarios	128.800.000	-	-	128.800.000
Aumentos de capital (Nota 10.1)	128.800.000	-	-	128.800.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	(1.439.201)	-	(1.439.201)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	128.800.000	(1.439.201)	(93.731)	127.267.068

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

9

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las promociones inmobiliarias residenciales situadas en Navalcarnero, Aravaca, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Campo Real, todas dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2017, 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 opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

- 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo 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 periodo 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 periodos 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.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

No se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, debido a que el 2017 es el primer ejercicio de la Sociedad (ha sido constituida con fecha 10 de abril de 2017).

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 68.548.891 euros. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(euros)	2017
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(93.731)
	(93.731)
Aplicación	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	(93.731)
	(93.731)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2017, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2017) "Red Book".

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad 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 las cuentas anuales abreviadas. La Sociedad 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.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

No obstante, 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.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad 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 pérdidas y ganancias 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, 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.

4.9 Coberturas contables

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

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 2017 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

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

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

4.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

Adicionalmente, se deben cumplir las siguientes condiciones dependiendo del tipo de actividades desarrolladas por la Sociedad:

- Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Propiedad Industrial	-	35.528	-	-	35.528
	-	35.528	-	-	35.528
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	-	(603)	-	-	(603)
	-	(603)	-	-	(603)
Valor neto contable	-	34.925	-	-	34.925

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 se corresponden íntegramente a la compra por parte de la Sociedad de la marca VIVENIO por un importe de 35.528 euros.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Mobiliario	-	4.700	-	-	4.700
Equipos proceso información	-	4.105	-	-	4.105
	-	8.805	-	-	8.805
Amortización acumulada					
Mobiliario	-	(109)	-	-	(109)
Equipos proceso información	-	(138)	-	-	(138)
	-	(247)	-	-	(247)
Valor neto contable	-	8.558	-	-	8.558

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2017 se han debido fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 31 de mayo de 2018. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 11.419 euros en el ejercicio 2017 (Nota 14.3).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre son los siguientes:

(euros)	2017
Hasta un año	10.000
	10.000

6.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2017 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Construcciones	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
	-	98.856.292	(131.804)	-	98.724.488
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(216.715)	284	-	(216.431)
	-	(216.715)	284	-	(216.431)
Valor neto contable	-	98.639.577	(131.520)	-	98.508.057

7.1 Descripción de los principales movimientos

La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2017 una serie de inmuebles por importe total de 98.856.292 euros, que están ubicados en Navalcarnero, Aravaca, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Campo Real.

Las bajas del ejercicio 2017 se corresponden a la venta de dos pisos de Navalcarnero, que han supuesto a la Sociedad unas pérdidas 1.978 euros (ver nota 14.5).

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2017 a 1.044.690 euros y 223.744 euros, respectivamente (Nota 14.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 494.994 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

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

(euros)	2017
Hasta un año	1.335.690
	1.338.158

7.3 Otra información

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 97.380.366 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 39.571.938 euros a dicha fecha (Nota 11.1). Las promociones inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2017 son las de Aravaca, Navalcarnero, Rivas Vaciamadrid y Alcorcón. Si bien, el préstamo hipotecario sobre la promoción inmobiliaria de Navalcarnero no tiene saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017.

El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 101.000.000 euros.

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

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2017
	Residencial	Locales	
Aravaca	15.569	-	42%
Rivas Vaciamadrid	12.336	-	95%
Navalcarnero	8.028	-	100%
Alcorcón	11.580	722	85%
Campo Real	1.757	57	82%
	49.270	779	77%

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	Créditos, derivados y otros 2017	Total 2017
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	244.640	244.640
	244.640	244.640
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	667.842	667.842
	667.842	667.842
Total activos financieros	912.482	912.482

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(euros)	Créditos, derivados y otros 2017	Total 2017
Activos financieros no corrientes		
Fianzas entregadas a largo plazo	244.640	244.640
	244.640	244.640
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	96.070	96.070
Deudores varios	9.754	9.754
Otros activos financieros	562.018	562.018
	667.842	667.842
Total activos financieros	912.482	912.482

8.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(euros)	2017
Activos financieros a largo plazo	
Fianzas entregadas a largo plazo	244.640
	244.640
Activos financieros a corto plazo	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	105.824
Otros activos financieros	562.018
	667.842
	912.482

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2017 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 244.640 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(euros)	2017
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	96.070
Deudores varios	9.754
	105.824

Otros activos financieros corrientes

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(euros)	2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	70.750.042
	70.750.042

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

10.1 Capital escriturado

El 10 de abril de 2017 se constituyó la Sociedad REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, S.A., posteriormente denominada VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Compañía.

El 3 de mayo de 2017 se realizó una ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 49.940.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 50.000.000 euros.

El 27 de septiembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 40.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 90.000.000 euros.

El 29 de diciembre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 38.800.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 128.800.000 euros.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

Los costes totales de las ampliaciones de capital por 1.439.201 euros se han registrado como menor importe de reservas (Nota 10.2).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2017, el capital estaba compuesto por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

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

	2017
Pylades Investments Holding B.V.	97,05%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,94%
Oravla Inversiones, S.L.	0,77%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,12%
José María Cervera Prat	0,06%
Mercedes Blasco Asensio	0,06%
	100%

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 10.1)	Saldo final
Ejercicio 2017				
Reservas voluntarias	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)
	-	-	(1.439.201)	(1.439.201)

11. PASIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	Deudas con entidades de crédito 2017	Derivados y Otros 2017	Total 2017
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	4.585	1.090.613	1.095.198
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(euros)	Deudas con entidades de crédito 2017	Derivados y Otros 2017	Total 2017
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	39.571.938	506.065	40.078.003
	39.571.938	506.065	40.078.003
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	4.585	-	4.585
Proveedores	-	120.184	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	20.919	20.919
Acreedores varios	-	801.084	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	140.611	140.611
Anticipos	-	7.815	7.815
	4.585	1.090.613	1.095.198
	39.576.523	1.596.678	41.173.201

11.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

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

(euros)	2017
A largo plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	39.571.938
	39.571.938
A corto plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	4.585
	4.585
	39.576.523

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 39.571.938 euros al 31 de diciembre de 2017.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre 2017	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 14.6) 2017
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 7.3)				
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	94.853
ING	9.000.000	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	19.331
Sabadell	8.862.000	31/12/2022	1,8%	1.772
Gastos de formalización de deudas	(790.062)			19.084
	39.571.938			135.040

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

El 28 de septiembre de 2017, el Banco Liberbank concedió un préstamo hipotecario por importe de 22.500.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Aravaca. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 49.254.473 euros. Su vencimiento final se producirá el 28 de septiembre de 2024. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El 31 de octubre de 2017, el Banco ING concedió un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Rivas Vaciamadrid. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 20.031.781 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de octubre de 2024. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El 31 de diciembre de 2017, el Banco Sabadell concedió un préstamo hipotecario por importe de 8.862.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Alcorcón. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 19.421.653 euros. Su vencimiento final se producirá el 31 de diciembre de 2022. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Con fecha 27 de diciembre de 2017, el Banco Abanca concedió un préstamo hipotecario por importe de 3.900.000 euros con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la promoción inmobiliaria de Navalcarnero. Este préstamo no tiene saldo dispuesto a cierre del ejercicio 2017. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 de 8.672.460 euros. Su vencimiento final se producirá el 1 de enero de 2024.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2017
Año 2019	88.620
Año 2020	610.775
Año 2021	610.775
Año 2022	9.051.830
Año 2023	500.000
Año 2024	29.500.000
	40.362.000

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 55,56% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El notional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

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

De acuerdo con los requerimientos de la actual normativa contable española, la Sociedad ha realizado 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 31 de diciembre de 2017 asciende a 0 euros.

11.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(euros)	2017
A largo plazo	
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	506.065
	506.065
A corto plazo	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.090.613
	1.090.613
	1.596.678

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 y cobros anticipados por arrendamientos

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 506.065 euros, cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(euros)	2017
Proveedores	120.184
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	20.919
Acreedores varios	801.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	140.611
Anticipos de clientes	7.815
	1.090.613

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

12. SITUACIÓN FISCAL

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

(euros)	2017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	55.355
IVA	1.733.554
Seguridad Social	2.572
	1.791.481

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

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

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

(euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(93.731)			(93.731)
Impuesto sobre Sociedades					-
Diferencias permanentes			(1.439.201)		(1.439.201)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio					-
Con origen en ejercicios anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)		(93.731)	(1.439.201)		(1.532.932)
Base imponible Régimen SOCIMI					(1.531.197)
Base imponible Régimen General					(1.735)

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2017, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 1.439.201 euros (Nota 10.1). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a la base imponible acogida al régimen general, se corresponde a las ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad. No se ha reconocido impuesto diferido.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

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

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

- 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 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.

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

14. INGRESOS Y GASTOS**14.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

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

(euros)	2017
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales	1.044.690
	1.044.690
Segmentación por mercados geográficos	
España	1.044.690
	1.044.690

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

(euros)	2017
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	223.744
	223.744

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(euros)	2017
Sueldos, salarios y asimilados	
Sueldos y salarios	368.440
	368.440
Cargas sociales	
Seguridad social	14.528
Otros gastos sociales	290
	14.818
	383.258

14.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(euros)	2017
Arrendamientos (Nota 6.3)	11.419
Reparaciones y conservación	64.399
Servicios profesionales independientes	197.295
Primas de seguros	22.472
Servicios bancarios	3.896
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.493
Suministros	3.648
Otros servicios	237.966
	542.588

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

14.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(euros)	2017
Inmovilizado intangible (Nota 5)	603
Inmovilizado material (Nota 6)	247
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	216.715
	217.565

14.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(euros)	2017
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	1.978
	1.978

14.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(euros)	2017
Intereses por deudas con terceros	
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 11.1)	135.040
	135.040

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

15.1 Entidades vinculadas

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2017					
Proveedores (Nota 11.2)	-	-	-	20.919	20.919

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

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

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2017					
Arrendamientos operativos	-	-	-	9.437	9.437
Recepción de servicios	-	-	-	69.831	69.831
Total Gastos	-	-	-	79.268	79.268
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	1.384.529	1.384.529
Total otras transacciones	-	-	-	1.384.529	1.384.529

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 1.454.360 euros.

15.2 Administradores y alta dirección

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

(euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2017			
Retribuciones Salariales a Consejeros Daniel Loureda López	199.166	139.417	338.583
Total	199.166	139.417	338.583

Al 31 de diciembre de 2017 no existían miembros de Alta Dirección.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

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

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

16.1 Riesgo de crédito

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

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

(euros)	2017
Inversiones financieras a largo plazo	244.640
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	105.824
Inversiones financieras a corto plazo	562.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	70.750.042
	71.662.524

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

Actividades de explotación

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

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

(euros)	Operaciones continuadas (Nota 9.4) 2017
No vencidos	-
Vencidos pero no dudosos	
Menos de 30 días	15.911
Entre 30 y 60 días	5.281
Entre 60 y 90 días	9.004
Entre 90 días y 120 días	2.485
Más de 120 días	9.120
	41.801
Facturas pendientes de emitir	54.269
Total	96.070

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

16.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2017, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 34% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo.

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)	2017
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	26.500.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	13.862.000
	40.362.000

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 11.1).

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2017				
Consejeros	1	-	1	1
Técnicos y profesionales de apoyo	-	1	1	1
	1	1	2	1

Al 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

17.2 Honorarios de auditoría

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

(euros)	2017
Servicios de auditoría	18.000
Otros servicios	3.500
	21.500

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

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

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,38

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio y anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales abreviadas cabe mencionar la adquisición de 158 viviendas en Calle Valdecahonde 18-26 Aravaca (Madrid), 83 viviendas situadas en Calle Arte Pop 8 de Vallecas (Madrid) y 107 viviendas en Calle Granja de San Ildefonso 28 en Vallecas (Madrid).

Así mismo, con posterioridad al cierre del ejercicio y anterioridad a la formulación de las cuentas anuales abreviadas, se ha obtenido, por parte del BBVA, financiación por importe de 21.500.000 euros, del cual a fecha de formulación se han dispuesto 3.000.000 euros, quedando el resto pendiente de disposición.

También, con anterioridad a la formulación, se ha procedido a la disposición de 3.900.000 euros procedentes del préstamo con Abanca que fue constituido en diciembre de 2017 (nota 11.1).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de abril de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2017 en su reunión del 28 de marzo de 2018. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 36, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero



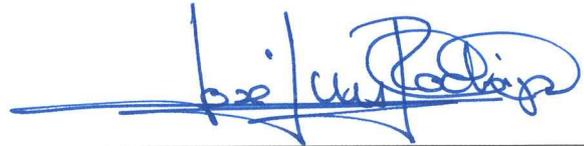
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. Daniel Loureda López
Consejero



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



D. Jose Luis Rodríguez Jimenez
Secretario no consejero

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Sociedad

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de agosto de 2018

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	9
METODOLOGÍA	10
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	11
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	12
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	17
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	20
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	22
INFORME DE VALORACIÓN	23
ANEXOS	
A. ANEXOS	26

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO



CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 12 de julio de 2018 firmada entre Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. ("Vivenio", la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de agosto de 2018 de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros intermedios abreviados a 31 de agosto de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Ernst & Young, S.L. (EY) ha realizado la revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de agosto de 2018 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 7 de noviembre de 2018, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

"Hemos inspeccionado la totalidad de las promociones que componen la cartera. Las inspecciones internas se han limitado a las zonas comunes y a los pisos disponibles (vacíos) en el momento de la visita.

Asimismo, hemos realizado un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Dicho análisis se ha centrado en los siguientes puntos:

- *Propiedad: Hemos chequeado las notas simples de una muestra limitada de las viviendas de cada promoción. Hemos detectado que en algunos activos el titular registral de las viviendas sigue siendo el propietario anterior. Según los administradores de la sociedad esta situación se regularizará a corto plazo.*



Asimismo, se ha analizado la escritura de compraventa de cada uno de los activos. De cara a la valoración hemos asumido como cierta la titularidad aportada en las citadas escrituras de compraventa.

- Superficies: se han analizado las superficies registrales, catastrales y la que figura en los contratos de arrendamiento en vigor de una muestra limitada de viviendas de cada promoción.

Dichas superficies difieren ligeramente entre ellas en un porcentaje inferior a un 10%. Esta conclusión se ha obtenido mediante el análisis que se ha realizado previa homogeneización de las fuentes de información (Registro y Catastro), estimando un porcentaje de zonas comunes repercutibles a cada vivienda analizada, dado que los contratos y el panel de arrendamiento aportado recogen en la mayor parte de los casos la superficie construida con comunes.

A efectos de valoración se ha adoptado la superficie construida con la parte proporcional de los elementos comunes del inmueble.

Situación arrendaticia: se ha analizado una muestra limitada de contratos de arrendamiento en vigor comprobando el estado de ocupación de los inmuebles y las duraciones de los contratos. Asimismo, se han chequeado las rentas de dicha muestra con los recibos emitidos por la Compañía, correspondientes al periodo de 1 a 31 de agosto de 2018, concluyendo que dichos importes son coincidentes.

- Gastos: los datos de gastos de comunidad, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), seguros y suministros han sido aportados por nuestro Cliente y se ha realizado un análisis limitado de los correspondientes a ciertas unidades de las propiedades a través del resumen de gastos extractado de su programa de gestión y contabilidad.
 - Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): dado que la mayoría del portfolio se ha adquirido durante el año en curso, Vivenio no ha sido sujeto pasivo del impuesto, por lo que no ha sido posible el chequeo de dichos recibos. A efectos de valoración, hemos estimado una cuota por vivienda de acuerdo a la cuantía estándar para inmuebles de similares características.
 - Seguros: la Compañía nos ha informado de que dispone de una póliza única para todos los activos, por lo que a efectos de valoración, se ha asumido un importe estándar, acorde con el mercado, para cada inmueble.
- Urbanismo: hemos asumido las conclusiones aportadas por el asesor legal, en este caso CUATRECASAS, en su due diligence legal y urbanística realizada para el mismo objeto de este informe de valoración. Dicho documento concluye que, a pesar de que varias promociones carecen de licencia de primera ocupación, "el impacto de la eventual falta de la licencia citada debe considerarse bajo, siendo remoto el riesgo de imposición de sanciones o incoación de acciones de legalización".
- Inmuebles ocupados ilegalmente: en el inmueble de Sant Pere 12 (Sant Adrià de Besós-Barcelona) existen viviendas ocupadas ilegalmente. De acuerdo a la información facilitada por nuestro cliente y al plazo de resolución media de situaciones similares en otros inmuebles, se estima un plazo máximo de dos años para revertir la situación y conseguir el desahucio de los ocupas ilegales. En caso de que este plazo se extienda en el tiempo, el valor del inmueble podría verse afectado de forma negativa.

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares, incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas".

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de agosto de 2018:

Datos a 31/08/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Construcciones	377.881	409.310	31.429
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	34.872	34.872	0
Total inversiones inmobiliarias	412.754	444.182	31.429

- **Construcciones**

El epígrafe de Construcciones recoge el valor neto contable de los activos inmobiliarios (promociones residenciales para alquiler) propiedad de la Sociedad. El valor razonable de los inmuebles en propiedad es coincidente con su valor de mercado a 31/08/2018.

	Metros cuadrados alquilables (s/r)	
	Residencial	Locales
Madrid	51.079	663
Rivas Vaciamadrid	11.921	-
Navalcarnero	8.028	-
Alcorcón	8.979	722
Campo Real	1.757	57
Móstoles	6.997	-
Valencia	6.328	122
Teià	5.115	-
Barcelona	4.150	153
Barberà del Vallès	12.020	-
Sant Cugat del Vallès	23.594	-
Sant Adrià del Besòs	5.230	817
Palma de Mallorca	6.204	-
TOTAL	151.402	2.534

- **Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos**

En este epígrafe se recogen los contratos llave en mano que tiene la Sociedad sobre promociones residenciales situadas en Villaverde (Madrid) y Sant Adrià de Besòs (Barcelona), por valor de 34.872 miles de euros, ya que existen compromisos firmes de compra de estas inversiones inmobiliarias. Esta operación de contratos llave en mano se ha hecho sobre inmuebles a valor actual de mercado. No se ha previsto que existan variaciones significativas entre las futuras adquisiciones y el valor actual de mercado de las mismas, dado que el precio de compra se ajustará al valor de mercado, por lo que no ha sido necesario realizar ningún ajuste.

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

<i>Datos a 31/08/2018 (Miles euros)</i>	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	377.881	390.870	12.989
Rango Central	377.881	409.310	31.429
Rango Alto	377.881	430.340	52.459

Todos los activos inmobiliarios han sido adquiridos por la Sociedad dentro del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Por otro lado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de agosto de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 1.155 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

<i>(Miles Euros)</i>	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	13.242	13.987	14.819

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, siendo su punto central **un valor de 277.649 miles de euros:**

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	263.451	263.451	263.451
V. razonable inversiones inmobiliarias	390.870	409.310	430.340
V. contable inversiones inmobiliarias	-377.881	-377.881	-377.881
+ Plusvalía en inversiones inmobiliarias	12.989	31.429	52.459
Patrimonio Neto Ajustado	276.439	294.879	315.909
- Ajuste por gastos de formalización de deuda	-3.243	-3.243	-3.243
- Ajuste por gastos de estructura	-14.819	-13.987	-13.242
Valor de los Fondos Propios	258.377	277.649	299.424

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros intermedios abreviados a 31 de agosto de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Ernst & Young, S.L. ha realizado una revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de agosto de 2018 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de agosto de 2018.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por Ernst & Young, S.L.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de agosto de 2018.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Vivenio es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid. Se constituyó el 10 de abril de 2017, bajo la denominación Rembrandt Activos Residenciales Socimi, S.A.

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la citada ley, 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 opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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 ("SOCIMI") 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI").
- 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 promociones inmobiliarias residenciales situadas todas ellas en territorio español.

A 31 de agosto de 2018, el capital estaba compuesto por 251.636.577 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 12.163 miles de euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa. Los accionistas de la Sociedad son:

31/08/2018	
Pylades Investments Holding B.V.	98,09%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,25%
Oravla Inversiones, S.L.	0,50%
Crisoda Inversiones, S.L.	0,08%
José María Cervera Prat	0,04%
Mercedes Blasco Asensio	0,04%
Total	100,00%

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 31 de agosto de 2018.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, se

ha partido del balance de situación a 31 de agosto de 2018 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada por Ernst & Young S.L., y con conclusión favorable.

Como comentarios al balance de situación, mencionar que la Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("Renta Corporación") hasta el 3 de mayo de 2022, en el cual se incluyen unos honorarios ("Origination Fee") a su favor correspondientes al 1,5% del precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que para el pago de dichos honorarios por la Sociedad, los primeros 1.500.000 euros se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la emisión y entrega de acciones.

Como consecuencia de este acuerdo, la Sociedad ha reconocido dicha deuda a 31 de agosto de 2018 por importe de 4.063.483 euros, mediante la asunción del compromiso a corto plazo de la emisión de 4.055.964 nuevas acciones de la Sociedad de un euro de valor nominal cada una, y una prima de emisión de 7.519 euros, para su entrega a Renta Corporación Real Estate, S.A. (este importe figura en el epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto" en el balance de situación).

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de agosto de 2018 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 31/08/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Construcciones	377.881	409.310	31.429
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	34.872	34.872	0
Total inversiones inmobiliarias	412.754	444.182	31.429

- **Construcciones**

El epígrafe de Construcciones recoge el valor neto contable de los activos inmobiliarios (promociones residenciales para alquiler) propiedad de la Sociedad. El valor razonable

de los inmuebles en propiedad es coincidente con su valor de mercado a 31/08/2018.

	Metros cuadrados alquilables (s/r)	
	Residencial	Locales
Madrid	51.079	663
Rivas Vaciamadrid	11.921	-
Navalcarnero	8.028	-
Alcorcón	8.979	722
Campo Real	1.757	57
Móstoles	6.997	-
Valencia	6.328	122
Teià	5.115	-
Barcelona	4.150	153
Barberà del Vallès	12.020	-
Sant Cugat del Vallès	23.594	-
Sant Adrià del Besòs	5.230	817
Palma de Mallorca	6.204	-
TOTAL	151.402	2.534

- **Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos**

En este epígrafe se recogen los contratos llave en mano que tiene la Sociedad sobre promociones residenciales situadas en Villaverde (Madrid) y Sant Adrià de Besòs (Barcelona), por valor de 34.872 miles de euros, ya que existen compromisos firmes de compra de estas inversiones inmobiliarias. Esta operación de contratos llave en mano se ha hecho sobre inmuebles a valor actual de mercado. No se ha previsto que existan variaciones significativas entre las futuras adquisiciones y el valor actual de mercado de las mismas, dado que el precio de compra se ajustará al valor de mercado, por lo que no ha sido necesario realizar ningún ajuste.

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 1.155 miles euros al año.

Por otra parte, el anteriormente citado contrato de Asset Management con Renta Corporación incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Este "Incentive Fee" será pagado con acciones de la Sociedad. A 31 de agosto de 2018, no se había devengado ningún importe por dicho Fee, debido a que la Sociedad no puede estimar el impacto a dicha fecha dado que la información sobre la que se calcula es posterior a 31 de agosto de 2018.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones.

4. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

- El 26 de septiembre de 2018 se formalizó la compra de un inmueble en la calle Montcada de Valencia por un importe de 10 millones de euros.
- El 4 de octubre de 2018 se formalizó la compra del 100% de las participaciones sociales de la mercantil NESCAM 2006, S.L., propietaria de un inmueble en la calle José Antonio Aguirre en Getafe, por un importe de 4,5 millones de euros.
- El 10 de octubre de 2018 se formalizaron las compras de inmuebles en Barcelona, en la calle Balmes, por un importe de 13,2 millones de euros y de sendos inmuebles contiguos en la calle Valencia por importe de 21,1 millones de euros.
- El 6 de noviembre de 2018, la Junta General Universal de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 40.160.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 34.822.722 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y de la misma clase que las existentes y con una prima de emisión de 0,153269983 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada por Pylades Investments Holdings, BV (40.000.000 euros) y por 16 nuevos accionistas minoritarios (160.000 euros).

Ninguno de estos hechos posteriores ha sido considerado en el cálculo de la valoración societaria a 31 de agosto de 2018.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 (ver Anexo), sometidos a revisión limitada por Ernst & Young, S.L.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de agosto de 2018).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de agosto de 2018 el valor razonable de los activos inmobiliarios en propiedad, coincidente con su valor de mercado, asciende a 409.310 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de agosto de 2018 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Construcciones" por importe de 377.881 miles de euros.

Datos a 31/08/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Construcciones	377.881	409.310	31.429
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	34.872	34.872	0
Total inversiones inmobiliarias	412.754	444.182	31.429

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/08/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	377.881	390.870	12.989
Rango Central	377.881	409.310	31.429
Rango Alto	377.881	430.340	52.459

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance tanto neteando la deuda con entidades financieras como en inversiones financieras a corto plazo por un importe total de 3.243 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 1.155 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada ha sido del 8%, razonable para estos flujos en sociedades patrimonialistas). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles Euros)

Ajuste por gastos de estructura	13.242	13.987	14.819
---------------------------------	--------	--------	--------

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad sometidos a revisión limitada a 31 de agosto de 2018, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	263.451	263.451	263.451
V. razonable inversiones inmobiliarias	390.870	409.310	430.340
V. contable inversiones inmobiliarias	-377.881	-377.881	-377.881
+ Plusvalía en inversiones inmobiliarias	12.989	31.429	52.459
Patrimonio Neto Ajustado	276.439	294.879	315.909
- Ajuste por gastos de formalización de deuda	-3.243	-3.243	-3.243
- Ajuste por gastos de estructura	-14.819	-13.987	-13.242
Valor de los Fondos Propios	258.377	277.649	299.424

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de agosto de 2018, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	8 de noviembre de 2018.
Destinatario	Consejo de Administración de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de agosto de 2018 de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de agosto de 2018 de la Sociedad según propuesta de 12 de julio de 2018.
Fecha de Valoración	31 de agosto de 2018.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	277.649.000€ (DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/08/2018
Rango Bajo	258.377
Rango Central	277.649
Rango Alto	299.424

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Daniel Zubillaga, MRICS

Director Nacional

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com



Jorge Laguna, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA18-0420

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 31/08/2018^(*) Y 31/12/2017

(Euros)		
ACTIVO	31/08/2018	31/12/2017
Activo No Corriente	413.680.441	98.796.180
Inmovilizado intangible	40.792	34.925
Patentes, licencias, marcas y similares	40.792	34.925
Inmovilizado material	4.009	8.558
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.009	8.558
Inversiones inmobiliarias	412.753.578	98.508.057
Construcciones	377.881.251	98.508.057
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	34.872.327	0
Inversiones financieras a largo plazo	882.062	244.640
Otros activos financieros	882.062	244.640
Activo Corriente	39.326.458	71.435.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413.800	105.824
Clientes por ventas y prestación de servicios	250.676	96.070
Deudores varios	163.124	9.754
Inversiones financieras a corto plazo	5.130.728	562.018
Otros activos financieros	5.130.728	562.018
Peridificaciones a corto plazo	81.446	17.686
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	33.700.484	70.750.042
TOTAL ACTIVO	453.006.899	170.231.750
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/08/2018	31/12/2017
Fondos Propios	263.450.674	127.267.068
Capital	251.636.577	128.800.000
Prima de emisión	12.163.423	0
Reservas	-1.469.716	-1.439.201
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-93.731	0
Resultado del periodo	-2.849.362	-93.731
Otros instrumentos de patrimonio neto	4.063.483	0
PATRIMONIO NETO	263.450.674	127.267.068
Pasivo No Corriente	180.455.559	40.078.003
Deudas a largo plazo	180.455.559	40.078.003
Deudas con entidades de crédito	177.963.831	39.571.938
Otros pasivos financieros	2.491.728	506.065
Pasivo Corriente	9.100.666	2.886.679
Deudas a corto plazo	741.534	4.585
Deudas con entidades de crédito	668.459	4.585
Otros pasivos financieros	73.075	0
Acreeedores comerciales y cuentas a pagar	8.359.132	2.882.094
Proveedores	291.642	120.184
Proveedores empresas del grupo y asociadas	0	20.919
Acreeedores	6.483.134	0
Acreeedores varios	1.308.099	801.084
Personal	163.681	140.611
Otras deudas con las Administraciones Públicas	98.022	1.791.481
Anticipos de clientes	14.554	7.815
PASIVO EXIGIBLE	189.556.225	42.964.682
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	453.006.899	170.231.750

(*) Revisión limitada

**ANEXO V Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la
Compañía**

INFORME DE VALORACIÓN

VALORACIÓN CARTERA DE PROPIEDADES RESIDENCIALES DE VIVENIO

En nombre de:
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Calle Velázquez, 51, 1º izquierda
28001 Madrid

Fecha de valoración: 31 de agosto de 2018

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACIÓN	3
INFORME DE VALORACIÓN	4
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO	11
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	12
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	15
2. INFORME DE PROPIEDAD	19

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	7 de noviembre de 2018
Destinatario	VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Calle Velázquez, 51, 1º izquierda 28001 Madrid A/A D. Daniel Loureda Consejero Delegado
Las Propiedades	El presente informe engloba la valoración de 20 inmuebles residenciales, compuestas de viviendas, garajes y trasteros y, en ciertos inmuebles, locales comerciales.
Descripción de las Propiedades	Las propiedades se localizan en las provincias de Barcelona, Madrid, Islas Baleares y Valencia, distribuidas de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none">- Barcelona: 7 activos (35%)- Madrid: 11 activos (55%)- Valencia: 1 activo (5%)- Islas Baleares: 1 activo (5%)
Destino de las Propiedades	Inversión y arrendamiento
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado a fecha de 31 de agosto de 2018, de acuerdo con sus instrucciones a fecha de 12 de julio de 2018
Fecha de Valoración	31 de Agosto de 2018
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Incorporación a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

CBRE

Valor de Mercado

409.310.000 EUROS

(CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL EUROS)

Excluido IVA

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Limitaciones

Hemos inspeccionado la totalidad de las promociones que componen la cartera. Las inspecciones internas se han limitado a las zonas comunes y a los pisos disponibles (vacíos) en el momento de la visita.

Asimismo, hemos realizado un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Dicho análisis se ha centrado en los siguientes puntos:

- **Propiedad:** Hemos chequeado las notas simples de una muestra limitada de las viviendas de cada promoción. Hemos detectado que en algunos activos el titular registral de las viviendas sigue siendo el propietario anterior. Según los administradores de la sociedad esta situación se regularizará a corto plazo.

Asimismo se ha analizado la escritura de compraventa de cada uno de los activos. De cara a la valoración hemos asumido como cierta la titularidad aportada en las citadas escrituras de compraventa.

- **Superficies:** se han analizado las superficies registrales, catastrales y la que figura en los contratos de arrendamiento en vigor de una muestra limitada de viviendas de cada promoción.

Dichas superficies difieren ligeramente entre ellas en un porcentaje inferior a un 10%. Esta conclusión se ha obtenido mediante el análisis que se ha realizado previa homogeneización de las fuentes de información (Registro y Catastro), estimando un porcentaje de zonas comunes repercutibles a cada vivienda analizada, dado que los contratos y el panel de arrendamiento aportado recogen en la mayor parte de los casos la superficie construida con comunes.

A efectos de valoración se ha adoptado la superficie construida con la parte proporcional de los elementos comunes del inmueble.

- **Situación arrendaticia:** se ha analizado una muestra limitada de contratos de arrendamiento en vigor comprobando el estado de ocupación de los inmuebles y las duraciones de los contratos. Asimismo, se han chequeado las rentas de dicha muestra con los recibos emitidos por la Compañía, correspondientes al periodo de 1 a 31 de agosto de 2018, concluyendo que dichos importes son coincidentes.
- **Gastos:** los datos de gastos de comunidad, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), seguros y suministros han sido aportados por nuestro Cliente y se ha realizado un análisis limitado de los correspondientes a ciertas unidades de las propiedades a través del resumen de gastos extractado de su programa de gestión y contabilidad.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** dado que la mayoría del portfolio se ha adquirido durante el año en curso, Vivenio no ha sido sujeto pasivo del impuesto, por lo que no ha sido posible el chequeo de dichos recibos. A efectos de valoración, hemos estimado una cuota por vivienda de acuerdo a la cuantía estándar para inmuebles de similares características.

- **Seguros:** la Compañía nos ha informado de que dispone de una póliza única para todos los activos, por lo que a efectos de valoración, se ha asumido un importe estándar, acorde con el mercado, para cada inmueble.
- **Urbanismo:** hemos asumido las conclusiones aportadas por el asesor legal, en este caso CUATRECASAS, en su due diligence legal y urbanística realizada para el mismo objeto de este informe de valoración. Dicho documento concluye que, a pesar de que varias promociones carecen de licencia de primera ocupación y/o cédula de habitabilidad, “el impacto de la eventual falta de la licencia citada debe considerarse bajo, siendo remoto el riesgo de imposición de sanciones o incoación de acciones de legalización”.
- **Inmuebles ocupados ilegalmente:** en el inmueble de Sant Pere 12 (Sant Adrià de Besós-Barcelona) existen viviendas ocupadas ilegalmente. De acuerdo a la información facilitada por nuestro cliente y al plazo de resolución media de situaciones similares en otros inmuebles, se estima un plazo máximo de dos años para revertir la situación y conseguir el desahucio de los ocupas ilegales. En caso de que este plazo se extienda en el tiempo, el valor del inmueble podría verse afectado de forma negativa.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 “Red Book”

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones especiales

No se han realizado consideraciones especiales en la valoración de los activos.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Valorador

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

El firmante principal del presente informe ha firmado de manera continuada los informes de valoración para este destinatario de forma semestral desde 31 de diciembre de 2017

Conflicto de Interés

Con anterioridad a dar inicio al presente trabajo, hemos analizado que no existe conflicto de interés para llevar a cabo la valoración de la cartera de activos.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Dicha publicación o referencia a este informe no será permitida a menos que contenga una referencia contemporánea suficiente a cualquier desviación del Libro Rojo o la incorporación de los supuestos especiales a los que se hace referencia en este documento.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar únicamente como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente



Fernando Fuente
MRICS
Vicepresidente
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero
MRICS
Director Nacional
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 19 00
E: pablo.carnicero@cbre.com



Dolores Fernández
MRICS
Jefe de Departamento
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: dolores.fernandez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA18-0420

Report Version: Standard

Valuation Report

template_06.2018 Español

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

REF. CBRE	PROPIEDAD	LOCALIDAD	PROVINCIA	Valor de Mercado 100% Vivenio Residencial Socimi S.A 31 de agosto de 2018
PATRIMONIO EN RENTA				
ACTIVOS RESIDENCIALES				
1	Aravaca (I)	Madrid	Madrid	52.200.000 €
2	Aravaca (II)	Madrid	Madrid	53.100.000 €
3	Alcorcón	Alcorcón	Madrid	16.300.000 €
4	Arte Pop	Madrid	Madrid	15.000.000 €
5	La Granja	Madrid	Madrid	16.900.000 €
6	Campo real-Jarales	Campo Real	Madrid	980.000 €
7	Campo real-Santa Zoa	Campo Real	Madrid	330.000 €
8	Móstoles	Móstoles	Madrid	11.500.000 €
9	Navalcarnero	Navalcarnero	Madrid	9.900.000 €
10	Rivas-Vaciamadrid	Madrid	Madrid	21.600.000 €
11	Cambrils	Valencia	Valencia	8.800.000 €
12	Teiá	Teiá	Barcelona	14.100.000 €
13	Sevilla 17	Palma	Mallorca	22.300.000 €
14	Montesa	Madrid	Madrid	43.400.000 €
15	Barcelona 63	Barberá	Barcelona	22.200.000 €
16	Riereta 37	Barcelona	Barcelona	16.900.000 €
17	Sant Pere 12	Sant Adriá	Barcelona	10.500.000 €
18	Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat	Barcelona	29.700.000 €
19	Pere Calders 66	Sant Cugat	Barcelona	16.400.000 €
20	Roc Codo 14	Sant Cugat	Barcelona	27.200.000 €
TOTAL VALOR DE MERCADO CARTERA DE VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.				409.310.000 €

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por nuestro Cliente, que hemos considerado correcta y completa.

CBRE Valuation Advisory ha verificado dicha información de cara al uso que se destina la valoración. Las fuentes de información analizadas han sido:

- Copia de los títulos de propiedad (notas simples y escrituras de compraventa).
- Copia de contratos de arrendamiento.
- Recibos de rentas a agosto de 2018.
- Detalle de los gastos de comunidad, impuestos, suministros y seguros de los inmuebles.
- Información de los activos alquilados con renta antigua y aquellos ocupados ilegalmente.

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado internamente la totalidad de inmuebles que conforman la cartera. Las inspecciones se han limitado a las zonas comunes y a los pisos disponibles (vacíos) en el momento de la visita.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las superficies construidas incluyendo la superficie de los elementos comunes. Para esta casuística hemos tenido en consideración el tipo de superficie que se describe en la documentación indicada, para, en su caso, convertir la superficie documental en superficie construida/construida con elementos comunes.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

El despacho de abogados Cuatrecasas ha preparado una Due Diligence urbanística de los inmuebles objeto del presente trabajo. Para el desarrollo de la valoración hemos asumido las conclusiones y comentarios recogidos en el trabajo de los abogados especialistas.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Cuestiones Medioambientales

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

2

INFORME DE PROPIEDAD

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

1

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Aravaca I
Dirección	Avenida del Talgo 155
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m ²)	15.569
Plazas de Aparcamiento	156
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
2-Muy Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
2-Muy Buena

Descripción

Promoción residencial multifamiliar ubicada en Aravaca (Madrid), compuesta por 156 viviendas, 156 plazas de aparcamiento y 156 trasteros. La propiedad está en buenas condiciones siendo las viviendas de dos y tres habitaciones. El área está consolidada, con muy buenas comunicaciones, y un centro comercial cercano (Ziolo Shopping Pozuelo). Se puede acceder fácilmente en coche (autopistas A-6 y M-40 y M-503 A-road), así como en tren (Cercanías líneas 7 y 10) y autobús.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	21.202	22.657	30.206	33.286	37.296	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	3.233.527	3.207.247	3.165.235	3.141.991	3.165.541	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transaction	AV/ Del Talgo 153	91,5	317.000,0	3.466
Transaction	AV/ Del Talgo 155	99,5	348.382,0	3.501
Transaction	AV/ Del Talgo 153	71,0	255.297,0	3.595
Transaction	Avenida Talgo 155	88,7	288.162,0	3.248

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial en Madrid generalmente se concentra en la capital, a pesar de que la ubicación de la propiedad es periférica respecto a Madrid, con un enfoque en la vivienda multifamiliar cerca de la propiedad. En los últimos 2 años, el área ha visto pocas transacciones de vivienda plurifamiliar, con una división al 50% entre las promociones de obra nueva y vivienda de segunda mano. En cuanto al mercado de inversión, las rentabilidades prime en las áreas centrales y consolidadas de Madrid rondan el 3,5%, ascendiendo a alrededor del 4% en áreas periféricas como el área objeto de análisis.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

1

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	122	-	122	122
Vacio	34	-	34	34
Total	156	-	156	156
% Ocupado	78%	-	78%	78%
% Vacio	22%	-	22%	22%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buenas zonas comunes.
Buenas calidades constructivas.
Excelentes comunicaciones.
Zona consolidada.

Desventajas

Ligeramente infraarrendado

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 53.672.040
Capex	€ 662.817
Costes Adquisición	€ 1.472.040
Valor de Mercado	€ 52.200.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.353
Renta Contractual	€ 1.303.077
Renta Contractual (€/m ² /mes)	6,97
Renta Neta	€ 874.843
Renta de Mercado Bruta	€ 2.241.876
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,00
Gross Initial Yield	2,50%
Net Initial Yield	1,63%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,29%
TIR/IRR	4,66%
Rentabilidad Salida	3,90%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1.302.960	€ 1.772.659	€ 1.833.077	€ 2.236.382	€ 2.353.911
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 415.285	-€ 458.440	-€ 473.530	-€ 445.085	-€ 457.471
CAPEX	-€ 250.000	-€ 34.453	-€ 36.662	-€ 44.728	-€ 47.078
Net Cash Flow	€ 637.675	€ 1.279.766	€ 1.322.885	€ 1.746.569	€ 1.849.362
Running Yield (Incl. Capex)	1,65%	2,45%	2,53%	3,34%	3,53%
Running Yield (Excl. Capex)	1,19%	2,38%	2,46%	3,25%	3,45%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 52.200.000 € que equivale a 3.353 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

2

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Aravaca II
Dirección	Cerro de Valdecahonde 18
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	16.397
Plazas de Aparcamiento	158
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
2-Muy Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
2-Muy Buena

Descripción

Promoción residencial multifamiliar ubicada en Aravaca (Madrid), compuesta por 158 viviendas y 158 plazas de aparcamiento. La propiedad está en buenas condiciones siendo las viviendas de dos y tres habitaciones. El área está consolidada, con muy buenas comunicaciones, y un centro comercial cercano (Zielo Shopping Pozuelo), pero la propiedad tiene una baja tasa de ocupación (25%). Se puede acceder fácilmente en coche (autopistas A-6 y M-40 y M-503 A-road), así como en tren (Cercanías líneas 7 y 10) y autobús.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	21.202	22.657	30.206	33.286	37.296	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	3.233.527	3.207.247	3.165.235	3.141.991	3.165.541	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m²	Precio	€/m²
Transaction	AV/ Del Talgo 153	91,5	317.000,0	3.466
Transaction	AV/ Del Talgo 155	99,5	348.382,0	3.501
Transaction	AV/ Del Talgo 153	71,0	255.297,0	3.595
Transaction	Avenida Talgo 155	88,7	288.162,0	3.248

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial en Madrid generalmente se concentra en la capital, a pesar de que la ubicación de la propiedad es periférica respecto a Madrid, con un enfoque en la vivienda multifamiliar cerca de la propiedad. En los últimos 2 años, el área ha visto pocas transacciones de vivienda plurifamiliar, con una división al 50% entre las promociones de obra nueva y vivienda de segunda mano. En cuanto al mercado de inversión, las rentabilidades prime en las áreas centrales y consolidadas de Madrid rondan el 3,5%, ascendiendo a alrededor del 4% en áreas periféricas como el área objeto de análisis.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

2

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	39	-	39	0
Vacio	119	-	119	0
Total	158	-	158	0
% Ocupado	25%	-	25%	0%
% Vacio	75%	-	75%	0%
Total	100%	-	100%	0%

Ventajas

Buenas zonas comunes.
Buenas calidades constructivas.
Excelentes comunicaciones.
Zona consolidada.

Desventajas

Tasa de ocupación baja (25%)

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 54.597.420
Capex	€ 488.653
Costes Adquisición	€ 1.497.420
Valor de Mercado	€ 53.100.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.238
Renta Contractual	€ 435.720
Renta Contractual (€/m ² /mes)	2,21
Renta Neta	€ 164.048
Renta de Mercado Bruta	€ 2.361.131
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,00
Gross Initial Yield	0,82%
Net Initial Yield	0,30%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,45%
TIR/IRR	4,66%
Rentabilidad Salida	3,90%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 435.720	€ 1.348.024	€ 2.093.598	€ 2.355.142	€ 2.453.608
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 332.671	-€ 417.378	-€ 484.813	-€ 441.699	-€ 453.000
CAPEX	-€ 10.137	-€ 30.475	-€ 47.218	-€ 52.990	-€ 55.140
Net Cash Flow	€ 92.912	€ 900.171	€ 1.561.567	€ 1.860.453	€ 1.945.468
Running Yield (Incl. Capex)	0,19%	1,70%	2,95%	3,50%	3,66%
Running Yield (Excl. Capex)	0,17%	1,65%	2,86%	3,41%	3,56%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 53.100.000 € que equivale a 3.238 €/m².

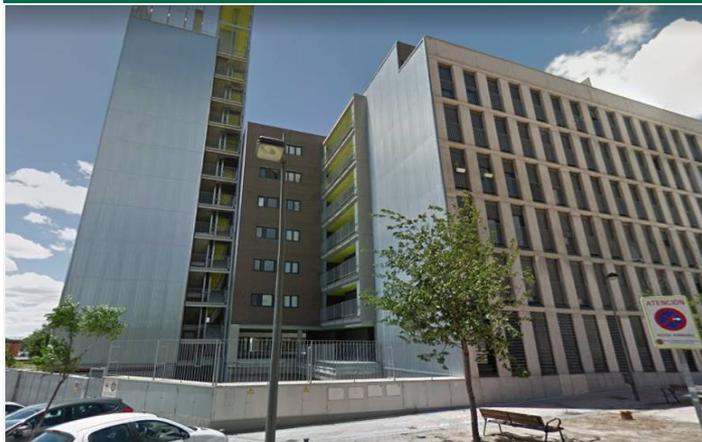
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

3

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Alcorcón
Dirección	Liverpool 6
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2011
Superficie Alquilable (m ²)	9.700
Plazas de Aparcamiento	141
Número de Plantas (S/R)	11

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Promoción residencial ubicada en el municipio de Alcorcón en la calle Liverpool 6 formada por 108 viviendas, 141 plazas de garaje, 108 trasteros y dos locales. La promoción dispone de una sala habilitada para gimnasio y una zona en la azotea destinada a solarium. Se trata de varios bloques en altura con viviendas de un dormitorio. La promoción se encuentra en buen estado de conservación al tratarse de viviendas con 8 años de antigüedad. Cuenta con un elevado nivel de ocupación. Las comunicaciones a través de transporte público son buenas al disponer la propiedad de la estación de cercanías en las inmediaciones así como parada de autobús. Asimismo, presenta rápidos accesos a la A-5 que la comunica con Madrid y el resto de municipios del sur.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	1.198	697	1.015	944	1.204	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	169.308	169.773	170.336	167.136	167.354	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	C/Liverpool 5	67,0	140.000,0	2.090
Transacción	C/Copenhague 33	80,0	178.000,0	2.226
Oferta	C/ Los Arces 7	86,0	214.000,0	2.488
Transacción	C/ Oslo 11	86,4	195.000,0	2.256

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentando una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial, se refleja en un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones secundarias como la ubicación objeto de análisis las rentabilidades oscilan entre el 4,5%-5%. El mercado de vivienda en la zona se caracteriza por el predominio de la vivienda protegida ya sea en alquiler o en venta, si bien es cierto que hay algo de escasez en cuanto a equipamientos comerciales se refiere. Destacar igualmente recientes transacciones de paquetes de viviendas residenciales como la cartera adquirida por Axa o la adquisición de varios edificios residenciales por parte de Elix.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

3

4. Cuadro Inquilinos

5. Resumen Valoración

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	79	0	79	79
Vacio	29	2	62	29
Total	108	2	141	108
% Ocupado	73%	0%	56%	73%
% Vacio	27%	100%	44%	27%
Total	100%	100%	100%	100%

Ventajas

Zonas comunes.
Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
Cercanía a la estación de tren.

Desventajas

Zona de clase media.
Ubicación deslocalizada respecto del centro.

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 16.870.500
Capex	€ 206.171
Costes Adquisición	€ 570.500
Valor de Mercado	€ 16.300.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.680
Renta Contractual	€ 460.491
Renta Contractual (€/m ² /mes)	3,96
Renta Neta	€ 509.690
Renta de Mercado Bruta	€ 700.362
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	6,02
Gross Initial Yield	2,83%
Net Initial Yield	3,02%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,30%
TIR/IRR	6,08%
Rentabilidad Salida	4,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 588.151	€ 665.932	€ 789.330	€ 879.100	€ 901.077
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 202.749	-€ 216.664	-€ 230.590	-€ 215.506	-€ 220.797
CAPEX	-€ 14.540	-€ 16.243	-€ 18.850	-€ 20.741	-€ 21.259
Net Cash Flow	€ 370.862	€ 433.025	€ 539.890	€ 642.853	€ 659.021
Running Yield (Incl. Capex)	2,28%	2,66%	3,31%	3,93%	4,03%
Running Yield (Excl. Capex)	2,20%	2,57%	3,20%	3,81%	3,91%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. Destacar que la promoción ha pasado a ser vivienda libre en julio de 2018. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR objetivo del 6.05%.

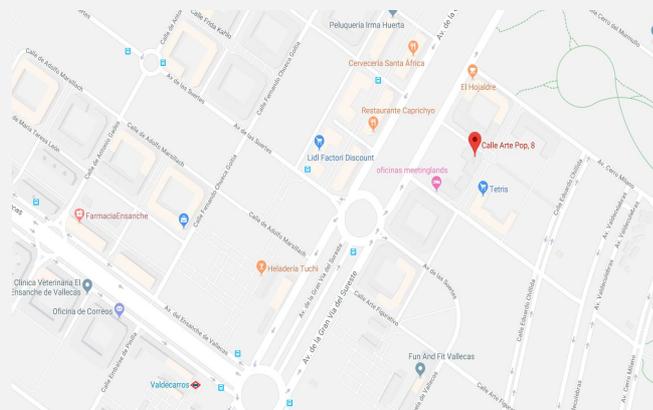
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

4

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Arte Pop
Dirección	Arte Pop 8
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m ²)	5.977
Plazas de Aparcamiento	83
Número de Plantas (S/R)	9

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad consta de 83 viviendas con anejos (garaje y trastero) y cuenta con una piscina. Se sitúa en el Pau de Vallecas, un nuevo área residencial, con buenas comunicaciones. Es fácilmente accesible mediante coche, y también mediante metro (la parada de metro de Valdecarros está 10 minutos andando). En los alrededores la actividad comercial es media-baja, pero a 20 minutos andando se encuentra el Centro Comercial La Gavia.

La propiedad esta en buenas condiciones y con buenos niveles de ocupación.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	21.202	22.657	30.206	33.286	37.296	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	3.233.527	3.207.247	3.165.235	3.141.991	3.165.541	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Oferta	Arte Pop, 9	65,0	220.000,0	3.385
Oferta	Arte Conceptual	81,0	229.000,0	2.827
Oferta	Cerro Milano	50,0	155.000,0	3.100
Oferta	Cerro Milano, 141	57,0	180.000,0	3.158

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial en Madrid generalmente se concentra en la capital, a pesar de que la ubicación de la propiedad es periférica respecto a Madrid, con un enfoque en la vivienda multifamiliar cerca de la propiedad. En los últimos 2 años, el área ha visto pocas transacciones de vivienda plurifamiliar, con una división al 50% entre las promociones de obra nueva y vivienda de segunda mano. En cuanto al mercado de inversión, las rentabilidades prime en las áreas centrales y consolidadas de Madrid rondan el 3,5%, ascendiendo a alrededor del 4% en áreas periféricas.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	74	-	74	74
Vacio	9	-	9	9
Total	83	-	83	83
% Ocupado	89%	-	89%	0%
% Vacio	11%	-	11%	0%
Total	100%	-	100%	0%

Ventajas

Buenas calidades constructivas.
Buenas comunicaciones.
Tasa de ocupación en buenos niveles (89%)

Desventajas

Ubicación deslocalizada respecto del centro

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 15.423.000
Capex	€ 343.582
Costes Adquisición	€ 423.000
Valor de Mercado	€ 15.000.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.510
Renta Contractual	€ 649.383
Renta Contractual (€/m ² /mes)	9,05
Renta Neta	€ 256.047
Renta de Mercado Bruta	€ 702.892
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	9,80
Gross Initial Yield	4,33%
Net Initial Yield	1,66%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,69%
TIR/IRR	5,23%
Rentabilidad Salida	4,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 613.383	€ 617.220	€ 681.897	€ 767.377	€ 790.399
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 157.336	-€ 164.073	-€ 172.607	-€ 159.885	-€ 164.601
CAPEX	-€ 200.000	-€ 12.344	-€ 13.638	-€ 15.348	-€ 15.808
Net Cash Flow	€ 256.047	€ 440.803	€ 495.652	€ 592.145	€ 609.990
Running Yield (Incl. Capex)	2,96%	2,94%	3,30%	3,94%	4,06%
Running Yield (Excl. Capex)	1,66%	2,86%	3,21%	3,84%	3,96%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5,60%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 15.000.000 € que equivale a 2.510 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

5

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	La Granja
Dirección	Granja San Ildefonso 28
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2011
Superficie Alquilable (m ²)	6.816
Plazas de Aparcamiento	107
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad consta de 107 viviendas con anejos (garaje y trastero) y cuenta con zonas comunes equipadas con una piscina, pista de tenis y zona de juegos para niños. Se sitúa en el Pau de Valdecas, un nuevo área residencial, con buenas comunicaciones. Se sitúa a 5 minutos andando de la estación de autobús y a 20 minutos andando de la parada de metro de Valdecarros. También es fácilmente accesible mediante coche. En los alrededores se observa una actividad comercial media, encontrándose en las proximidades el Centro Comercial La Gavia.

La propiedad se encuentra en buen estado de conservación.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	21.202	22.657	30.206	33.286	37.296	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	3.233.527	3.207.247	3.165.235	3.141.991	3.165.541	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transaction	Talamanca de Jarama, 24	78,0	254.982,0	3.269
Transaction	Alameda del Valle, 44	60,0	199.980,0	3.333
Transaction	Alameda del Valle, 36	50,0	200.000,0	4.000
Transaction	Alameda del Valle, 30	97,0	249.969,0	2.577

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial en Madrid generalmente se concentra en la capital, a pesar de que la ubicación de la propiedad es periférica respecto a Madrid, con un enfoque en la vivienda multifamiliar cerca de la propiedad. En los últimos 2 años, el área ha visto pocas transacciones de vivienda plurifamiliar, con una división al 50% entre las promociones de obra nueva y vivienda de segunda mano. En cuanto al mercado de inversión, las rentabilidades prime en las áreas centrales y consolidadas de Madrid rondan el 3,5%, ascendiendo a alrededor del 4% en áreas periféricas.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

5

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	89	-	89	89
Vacio	18	-	18	18
Total	107	-	107	107
% Ocupado	83%	-	83%	0%
% Vacio	17%	-	17%	0%
Total	100%	-	100%	0%

Ventajas

Zonas comunes.
Buenas calidades constructivas.
Buenas comunicaciones.
Tasa de ocupación en buenos niveles (83%)

Desventajas

Ubicación deslocalizada respecto del centro

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 17.376.580
Capex	€ 488.653
Costes Adquisición	€ 410.289
Valor de Mercado	€ 16.900.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.479
Renta Contractual	€ 606.326
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,41
Renta Neta	€ 245.592
Renta de Mercado Bruta	€ 801.591
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	9,80
Gross Initial Yield	3,59%
Net Initial Yield	1,41%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,74%
TIR/IRR	5,22%
Rentabilidad Salida	4,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 694.147	€ 597.008	€ 711.777	€ 875.132	€ 901.386
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 198.555	-€ 199.307	-€ 212.943	-€ 204.346	-€ 210.384
CAPEX	-€ 250.000	-€ 11.940	-€ 14.236	-€ 17.503	-€ 18.028
Net Cash Flow	€ 245.592	€ 385.761	€ 484.598	€ 653.284	€ 672.974
Running Yield (Incl. Capex)	2,85%	2,29%	3,81%	4,01%	3,98%
Running Yield (Excl. Capex)	1,41%	2,22%	2,79%	3,76%	3,87%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5,60%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 16.900.000 € que equivale a 2.479 €/m².

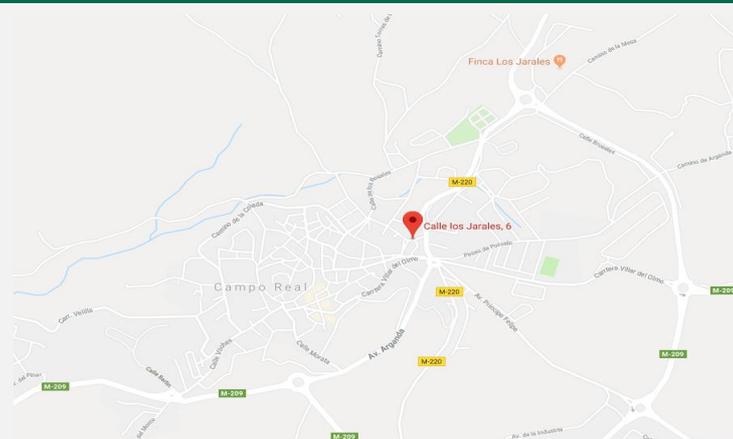
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

6

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Campo Real
Dirección	Jarales 6
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m ²)	1.254
Plazas de Aparcamiento	20
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
4-Media

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Promoción residencial de vivienda multifamiliar ubicada en municipio de Campo Real en la calle de los Jarales 6 formada por 20 viviendas con 19 plazas de garaje y 21 trasteros. Se trata de un bloque en altura con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	33	34	39	51	53	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	5.668	5.715	5.775	5.854	5.888	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	Camino José Cela 6	102,0	90.000,0	882
Transacción	Santa Ana 14	61,0	64.000,0	1.049
Transacción	Mayor 9	88,8	91.000,0	1.024
Oferta	C/ del Matadero	96,0	109.000,0	1.135

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra para este tipo de ubicaciones deslocalizadas las rentabilidades oscilan en rangos en torno al 5%. El mercado de vivienda en la zona se caracteriza por el predominio de primera y segunda residencia al existir un mercado residencial de unifamiliares aislados de gran volumen. Destacar asimismo la buena tasa de ocupación del inmueble al disponer de rentas bajas mucho más asequibles que en otros municipios cercanos a la capital y mejor comunicados.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

6

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	18	-	18	18
Vacio	2	-	2	2
Total	20	-	20	20
% Ocupado	90%	-	90%	90%
% Vacio	10%	-	10%	10%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
Cercano a un supermercado.

Desventajas

Ubicación deslocalizada con respecto a Madrid.
Comunicaciones mejorables.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.009.400
Capex	€ 14.443
Costes Adquisición	€ 29.400
Valor de Mercado	€ 980.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 781
Renta Contractual	€ 65.555
Renta Contractual (€/m ² /mes)	4,36
Renta Neta	€ 50.570
Renta de Mercado Bruta	€ 75.266
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	5,00
Gross Initial Yield	6,69%
Net Initial Yield	5,01%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,68%
TIR/IRR	6,54%
Rentabilidad Salida	5,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 65.554	€ 67.838	€ 68.974	€ 69.918	€ 71.316
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 28.361	-€ 29.103	-€ 29.510	-€ 27.814	-€ 28.208
CAPEX	-€ 1.311	-€ 1.357	-€ 1.379	-€ 1.398	-€ 1.426
Net Cash Flow	€ 35.882	€ 37.379	€ 38.085	€ 40.705	€ 41.682
Running Yield (Incl. Capex)	3,68%	3,84%	3,91%	4,17%	4,27%
Running Yield (Excl. Capex)	3,55%	3,70%	3,77%	4,03%	4,13%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 7%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 980.000 € que equivale a 781,23 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

7

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Campo Real
Dirección	Santa Zoa 28
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
4-Media

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Promoción residencial de vivienda multifamiliar ubicada en el municipio de Campo Real en la calle de Santa Zoa 28 formada por 7 viviendas con 7 plazas de garaje y 11 trasteros. La promoción dispone además de un local. Se trata de un bloque en altura con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.



Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m²)	559
Plazas de Aparcamiento	7
Número de Plantas (S/R)	7

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	33	34	39	51	53	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	5.668	5.715	5.775	5.854	5.888	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m²	Precio	€/m²
Transacción	Camino José Cela 6	102,0	90.000,0	882
Transacción	Santa Ana 14	61,0	64.000,0	1.049
Transacción	Mayor 9	88,8	91.000,0	1.024
Oferta	C/ del Matadero	96,0	109.000,0	1.135

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentando una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra para este tipo de ubicaciones deslocalizadas las rentabilidades oscilan en rangos en torno al 5%. El mercado de vivienda en la zona se caracteriza por el predominio de primera y segunda residencia al existir una zona residencial de unifamiliares aislados de gran volumen. Destacar asimismo la buena tasa de ocupación del inmueble al disponer de rentas bajas mucho más asequibles que en otros municipios cercanos a la capital y con pocas comunicaciones.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	6	0	6	7
Vacio	1	1	1	4
Total	7	1	7	11
% Ocupado	86%	0%	86%	64%
% Vacio	14%	100%	14%	36%
Total	100%	100%	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
Cercano a un supermercado.

Desventajas

Ubicación deslocalizada con respecto a Madrid.
Comunicaciones mejorables.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 339.900
Capex	€ 4.864
Costes Adquisición	€ 9.900
Valor de Mercado	€ 330.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 590
Renta Contractual	€ 22.817
Renta Contractual (€/m ² /mes)	3,40
Renta Neta	€ 19.174
Renta de Mercado Bruta	€ 24.129
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	3,60
Gross Initial Yield	6,91%
Net Initial Yield	5,64%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,31%
TIR/IRR	7,37%
Rentabilidad Salida	5,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 13.848	€ 17.179	€ 17.522	€ 17.873	€ 18.230
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 8.073	-€ 8.498	-€ 8.479	-€ 7.906	-€ 8.060
CAPEX	-€ 450	-€ 501	-€ 465	-€ 464	-€ 473
Net Cash Flow	€ 5.325	€ 8.180	€ 8.578	€ 9.503	€ 9.697
Running Yield (Incl. Capex)	1,70%	2,55%	2,66%	2,93%	2,99%
Running Yield (Excl. Capex)	1,57%	2,41%	2,52%	2,80%	2,85%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 7,60%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 330.000 € que equivale a 590 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

8

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Móstoles
Dirección	C/Camino de Humanes 60-68
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2010
Superficie Alquilable (m ²)	6.997
Plazas de Aparcamiento	102
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
4-Media

Calidades
4-Media

Descripción

La propiedad está ubicada en la calle Camino de Humanes 60-78, al sur de la ciudad de Móstoles, en un área de expansión residencial que forma parte del Plan parcial PAU 4 "Móstoles Sur". El edificio comprende cuatro bloques de vivienda colectiva en manzana abierta, con seis plantas sobre rasante y dos bajo rasante, donde se ubican los anejos. Dispone de un total de 102 viviendas, cada una de ellas con una plaza de garaje y trastero. La zona se encuentra bien comunicada en transporte privado a través de los accesos cercanos a la M-506 y M-50, que conecta a su vez con la A-5, permitiendo así el acceso a cualquier punto de Madrid. Asimismo, la zona se encuentra conectada a la red de metro Metrosur (L 12), a través de su estación más cercana Manuela Malasaña. Igualmente posee línea de autobús (línea 4) con varias paradas a escasos metros de la propiedad.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	1.198	697	1.015	944	1.204	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	169.308	169.773	170.336	167.136	167.354	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	Camino de Humanes 5	100,0	168.000,0	1.680
Transacción	Hercules 18	70,0	116.480,0	1.664
Transacción	Casiopea 31	68,0	101.116,0	1.487
Oferta	Andromeda 31	69,0	141.105,0	2.045

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja en una tendencia al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones secundarias las rentabilidades oscilan entre el 4,5%-5%. El mercado de vivienda en la zona se caracteriza por el predominio de la vivienda protegida ya sea en alquiler o en venta, si bien es cierto que hay algo de escasez en cuanto a equipamientos comerciales se refiere. Destacar igualmente recientes transacciones de paquetes de viviendas residenciales como la cartera adquirida por Axa o la adquisición de varios edificios residenciales por parte de Elix.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

8

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	88	-	88	88
Vacio	14	-	14	14
Total	102	-	102	102
% Ocupado	86%	-	86%	86%
% Vacio	14%	-	14%	14%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buena tasa de ocupación.
Buenas comunicaciones.

Desventajas

Área en proceso de consolidación.
Ubicación deslocalizada respecto de Madrid.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 11.902.500
Capex	€ 118.930
Costes Adquisición	€ 402.500
Valor de Mercado	€ 11.500.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.644
Renta Contractual	€ 374.847
Renta Contractual (€/m ² /mes)	4,46
Renta Neta	€ 351.812
Renta de Mercado Bruta	€ 839.580
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	10,00
Gross Initial Yield	3,26%
Net Initial Yield	2,96%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,30%
TIR/IRR	5,59%
Rentabilidad Salida	4,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 408.429	€ 490.114	€ 588.137	€ 599.900	€ 611.898
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 168.889	-€ 180.090	-€ 190.693	-€ 176.454	-€ 179.927
CAPEX	-€ 8.169	-€ 9.802	-€ 11.763	-€ 11.998	-€ 12.238
Net Cash Flow	€ 231.371	€ 300.222	€ 385.681	€ 411.448	€ 419.733
Running Yield (Incl. Capex)	2,01%	2,60%	3,34%	3,56%	3,63%
Running Yield (Excl. Capex)	1,94%	2,52%	3,24%	3,46%	3,53%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 6 %. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 11.500.000 € que equivale a 1.644 €/m².

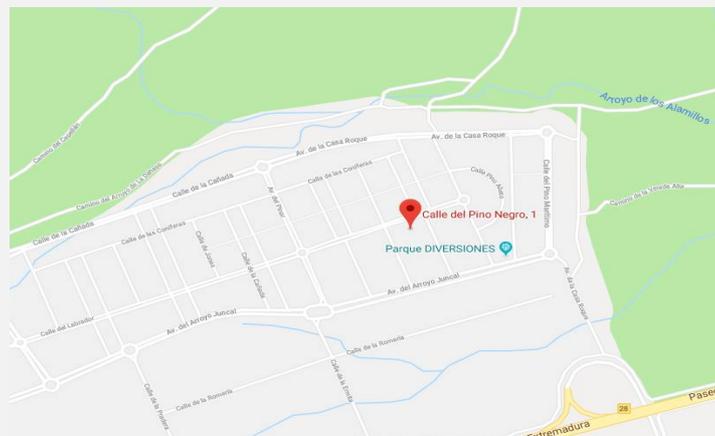
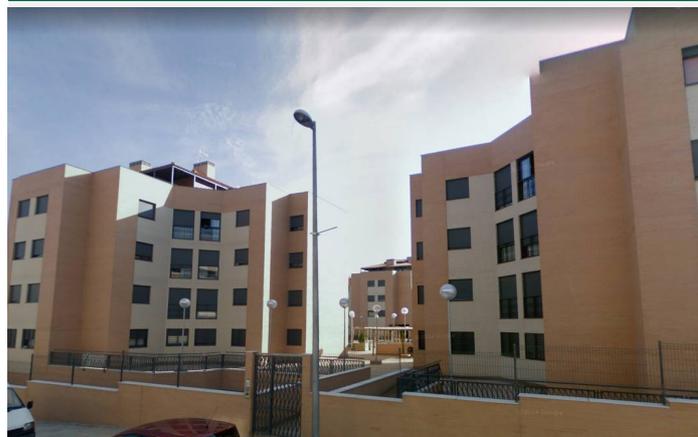
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

9

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Navalcarnero
Dirección	Pino Negro 1
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2007
Superficie Alquilable (m ²)	8.028
Plazas de Aparcamiento	133
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
4-Media

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Promoción residencial ubicada en el municipio de Navalcarnero en la calle Pino Negro 1 formada por 133 viviendas con 133 plazas de garaje y 133 trasteros. Se trata de varios bloques en altura con zonas comunes con viviendas de uno y dos dormitorios. La promoción se encuentra en buen estado de conservación al disponer las viviendas 11 años de antigüedad. Cuenta con un buen nivel de ocupación. Al tratarse de una zona aún por consolidar la zona no tiene consolidación comercial y las comunicaciones a través de transporte público son deficientes, no obstante la promoción presenta rápidos accesos a la A-5 que la comunica con Madrid y los municipios del sur.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	285	194	330	277	285	↘
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	25.453	26.085	26.364	26.672	26.954	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	Pino Negro 1	59,1	71.487,9	1.209
Transacción	Pino Negro 7	59,1	67.500,3	1.142
Oferta	Avenida del Pinar	94,0	119.000,2	1.266
Oferta	Pino Carrasco 2	94,0	127.990,4	1.362

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentando una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones algo deslocalizadas como la ubicación objeto de análisis las rentabilidades oscilan entre el 4,5%-5%, si bien es cierto que apreciamos en la zona una clara diferencia de precios entre el producto de segunda mano y el producto de obra nueva. Asimismo, se trata de una ubicación con precios mucho más asequibles que en los municipios de sur de Madrid al tratarse de una zona algo alejada de la capital. Lo que ya sí es un hecho evidente es el crecimiento de rentas que está experimentando el sector residencial.

4. Cuadro Inquilinos

5. Resumen Valoración

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	124	-	124	124
Vacio	9	-	9	9
Total	133	-	133	133
% Ocupado	93%	-	100%	100%
% Vacio	7%	-	0%	0%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Zonas comunes.
Buena calidad constructiva.
Alta tasa de ocupación (93%).

Desventajas

Transporte público insuficiente
Área aún por consolidar.

Metodología

Valor Bruto

DCF

€ 10.253.430

Capex

€ 122.356

Costes Adquisición

€ 353.430

Valor de Mercado

€ 9.900.000

Valor de Mercado (€/m²)

€ 1.233

Renta Contractual

€ 574.004

Renta Contractual (€/m²/mes)

5,96

Renta Neta

€ 411.248

Renta de Mercado Bruta

€ 578.016

Renta de Mercado (€/m²/mes)

6,00

Gross Initial Yield

5,80%

Net Initial Yield

4,01%

Rentabilidad a Renta de Mercado

5,84%

TIR/IRR

6,61%

Rentabilidad Salida

5,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 574.004	€ 579.831	€ 585.954	€ 584.103	€ 601.435
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 151.276	-€ 155.510	-€ 158.118	-€ 142.608	-€ 145.678
CAPEX	-€ 11.480	-€ 11.597	-€ 11.719	-€ 11.682	-€ 12.029
Net Cash Flow	€ 411.248	€ 412.724	€ 416.116	€ 429.814	€ 443.728
Running Yield (Incl. Capex)	4,12%	4,14%	4,17%	4,31%	4,44%
Running Yield (Excl. Capex)	4,01%	4,03%	4,06%	4,19%	4,33%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por Rembrandt. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 7%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 9.900.000 € que equivale a 1.233 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

10

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Rivas-Vaciamadrid
Dirección	Calle Jovellanos 1A
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2007
Superficie Alquilable (m ²)	11.921
Plazas de Aparcamiento	193
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

3-Buena

Localización

Descentralizado

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

3-Buena

Descripción

Promoción residencial multifamiliar ubicada en Rivas-Vaciamadrid, compuesta por 193 viviendas, 193 parkings y 193 trasteros. La propiedad está en buenas condiciones, con una buena tasa de ocupación, siendo las viviendas de una y dos habitaciones. El entorno está muy consolidado, pero consiste principalmente en desarrollos de viviendas unifamiliares existiendo cierta carencia de unidades comerciales; destacar la existencia de un supermercado cerca de la propiedad. Se puede acceder fácilmente en coche, a través de la autopista A-3, así como en tren (línea de metro 9) y autobús.

2. Datos Económicos

Type	2012	2013	2014	2015	2016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	1.038	362	583	576	797	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	75.444	78.133	80.483	81.473	82.715	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Oferta	Dalia, 2	78,0	179.010	2.295
Oferta	Eduardo Lopez Hernando	73,0	187.026	2.562
Oferta	Silvia Munt, 6	62,0	285.014	4.597
Oferta	Rivas	60,0	99.000	1.650

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial en Madrid generalmente se concentra en la capital, pero algunas ciudades medianas, como Rivas poseen promociones susceptibles de interés por parte de los inversores. En el área objeto de análisis, las transacciones de segunda mano representan más del 50% de las transacciones de vivienda. En cuanto al mercado de inversión, las rentabilidades rondan el 4,0% en la zona objeto de estudio, con una diferencia en los rentabilidades y precios entre los nuevos desarrollos y las viviendas de segunda mano. Se espera que Rivas continúe creciendo, gracias a su estrategia de planificación urbana dinámica que le ha permitido administrar oportunamente el proceso de desarrollo y consolidación.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

10

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	180	-	180	180
Vacio	13	-	13	13
Total	193	-	193	193
% Ocupado	93%	-	93%	93%
% Vacio	7%	-	7%	7%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buenas zona comunes.
Buenas calidades constructivas.
Alta tasa de ocupación (93%).

Desventajas

Ausencia de equipamientos comerciales

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 22.263.120
Capex	€ 236.737
Costes Adquisición	€ 663.120
Valor de Mercado	€ 21.600.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.812
Renta Contractual	€ 1.029.643
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,20
Renta Neta	€ 893.601
Renta de Mercado Bruta	€ 1.029.936
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	7,20
Gross Initial Yield	4,62%
Net Initial Yield	4,01%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,77%
TIR/IRR	5,61%
Rentabilidad Salida	4,80%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1.029.643	€ 1.106.469	€ 1.173.710	€ 1.112.834	€ 1.146.219
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 415.948	-€ 434.339	-€ 449.953	-€ 422.321	-€ 434.829
CAPEX	-€ 20.593	-€ 22.129	-€ 23.474	-€ 22.257	-€ 22.924
Net Cash Flow	€ 593.102	€ 650.001	€ 700.283	€ 668.256	€ 688.466
Running Yield (Incl. Capex)	2,76%	3,02%	3,25%	3,10%	3,20%
Running Yield (Excl. Capex)	2,66%	2,92%	3,15%	3,00%	3,09%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el Cliente. Hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante y hemos capitalizado la renta del último año aplicando una tasa del 4,80%. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos descontado los flujos de caja aplicando una TIR objetivo del 6%.

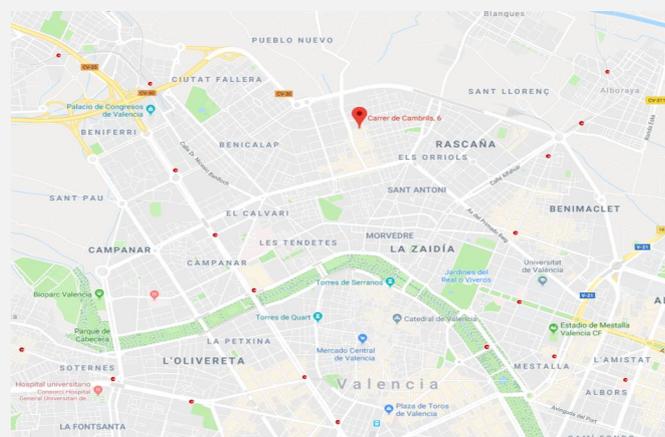
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

11

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Cambrils
Dirección	C/ Cambriels, 4-6-8-10
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m ²)	6.500
Plazas de Aparcamiento	110
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

3-Buena

Localización

Descentralizado

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

3-Buena

Descripción

El edificio comprende cuatro bloques de vivienda colectiva en manzana cerrada, con seis plantas sobre rasante y dos bajo rasante, donde se ubican los anejos. Dispone de un total de 68 viviendas, cada una de ellas con una plaza de garaje y trastero. La zona se encuentra bien comunicada en transporte privado a través de los accesos cercanos a la Ronda Nord y Camino de Moncada, que conectan rápidamente con el centro de la ciudad y otros enclaves del norte del área metropolitana de Valencia. La zona dispone de buena cobertura de transporte público autobús. En los alrededores se han creado recientemente amplias zonas ajardinadas e inversiones terciarias - comerciales. El barrio de Torreñiel es una zona urbana consolidada de clase media - baja, aunque la influencia de Avda. Juan XXIII y los nuevos desarrollos en Nou Benicalap ha mejorado el entorno.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	188	179	172	155	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	28.007	26.632	25.218	23.916	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	15.949	18.912	21.704	25.478	↗
Nº Ventas Ciudad	5.053	4.922	6.459	7.415	9.073	↗
PIB per cápita	19.288	19.176	19.669	20.436	21.232	↗
Tasa Desempleo (%)	27%	25,4%	22,2%	20,8%	20,2%	↘
Población	797.028	792.303	786.424	786.189	790.201	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	Pedro Patricio Mey, 38	83,7	100.000,0	1.194
Transacción	Pedro Cabanes, 50	62,6	77.300,0	1.235
Transacción	Río Nervión, 19	117,3	217.746,0	1.856
Transacción	Pedro Cabanes, 50	63,6	81.300,0	1.279

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones descentralizadas como la ubicación objeto de análisis las rentabilidades oscilan entre el 4,5%-5%. El mercado de vivienda en los alrededores es de precios bajos en comparación con otros puntos de la ciudad, no obstante, la demanda está activa y el producto de reciente construcción es escaso. Destacar igualmente recientes transacciones de paquetes de viviendas residenciales como la cartera adquirida por Axa o la adquisición de varios edificios residenciales por parte de Elix.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

11

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	63	1	62	5
Vacio	5	1	48	20
Total	68	2	110	25
% Ocupado	93%	0%	56%	20%
% Vacio	7%	100%	44%	80%
Total	100%	100%	100%	100%

Ventajas

Barrio consolidado con buen nivel de demanda de 1ª residencia.
Buenas comunicaciones.
Buen estado de conservación.
Buen ratio de ocupación.

Desventajas

Precios medios tanto en renta - venta por debajo de la media.
Zona de clase media-baja.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 9.158.160
Capex	€ 92.441
Costes Adquisición	€ 358.160
Valor de Mercado	€ 8.800.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 1.354
Renta Contractual	€ 385.874
Renta Contractual (€/m²/mes)	4,95
Renta Neta	€ 294.586
Renta de Mercado Bruta	€ 504.756
Renta de Mercado (€/m²/mes)	6,47
Gross Initial Yield	4,38%
Net Initial Yield	3,22%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,74%
TIR/IRR	5,22%
Rentabilidad Salida	4,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 417.299	€ 430.330	€ 440.857	€ 449.350	€ 458.013
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 141.709	-€ 144.918	-€ 147.970	-€ 137.423	-€ 140.155
CAPEX	-€ 8.346	-€ 8.607	-€ 8.817	-€ 8.987	-€ 9.160
Net Cash Flow	€ 267.244	€ 276.806	€ 284.070	€ 302.940	€ 308.698
Running Yield (Incl. Capex)	3,01%	3,12%	3,20%	3,41%	3,47%
Running Yield (Excl. Capex)	2,92%	3,02%	3,10%	3,31%	3,37%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. Queremos destacar que la renta actual es baja en comparación con referencias del entorno, no obstante, si se van repercutiendo los gastos de comunidad e IBIs, el desembolso mensual - cuota alquiler, es más acorde con los alquileres en el barrio. Las rentas han subido en los últimos dos años considerablemente y el edificio parece tener recorrido. Así pues, hemos considerado que se van repercutiendo los gastos conforme finalizan los contratos y se firman nuevos alquileres. Tras determinar el flujo neto, hemos aplicado una TIR del 5,75% y una exit yield del 4,5% que nos devuelve un valor de 8.800.000 € (1.354€/m²), razonable con referencias de transacciones de producto similar en el entorno.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

12

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Teià
Dirección	C. Eric R Svensson, 13
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.008
Superficie Alquilable (m²)	5.114
Plazas de Aparcamiento	87
Número de Plantas (S/R)	PB+3

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad sujeta a valoración se compone de tres edificios residenciales en forma de L, con un aparcamiento bajo rasante. Consta de 42 viviendas con garajes y trasteros bajo rasante. Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta plana donde se encuentran los colectores solares. Cada edificio consta de zonas comunes, piscina y jardín independiente.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m²	Precio	€/m²
Asking	Can Verboom, Premià de Dalt	120,0	298.000,0	2.483
Asking	Urb. CALIFÒRNIA - SANTA MADRONA, El Masnou	100,0	325.000,0	3.250
Asking	Calle Flos i Calcat s/n	115,0	350.000,0	3.043
Asking	El Masnou	118,0	330.000,0	2.797

Conclusiones Mercado de Inversión

La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

4. Cuadro Inquilinos

5. Resumen Valoración

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	36	-	72	0
Vacio	6	-	15	0
Total	42	-	87	0
% Ocupado	86%	-	83%	0%
% Vacio	14%	-	17%	0%
Total	100%	-	100%	0%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
Zona periférica

Desventajas

Difícil acceso con transporte público
Zona periférica

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 14.673.870
Capex	€ 141.130
Costes Adquisición	€ 573.870
Valor de Mercado	€ 14.100.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.757
Renta Contractual	€ 424.644
Renta Contractual (€/m ² /mes)	6,92
Renta Neta	€ 592.890
Renta de Mercado Bruta	€ 629.022
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	10,25
Gross Initial Yield	3,01%
Net Initial Yield	4,04%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,46%
TIR/IRR	5,72%
Rentabilidad Salida	4,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 644.446	€ 657.335	€ 670.482	€ 683.891	€ 697.569
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 69.637	-€ 110.119	-€ 125.845	-€ 134.382	-€ 156.575
CAPEX	-€ 12.889	-€ 13.147	-€ 13.410	-€ 13.678	-€ 13.951
Net Cash Flow	€ 561.920	€ 534.069	€ 531.227	€ 535.832	€ 527.043
Running Yield (Incl. Capex)	3,92%	3,73%	3,71%	3,74%	3,69%
Running Yield (Excl. Capex)	3,83%	3,64%	3,62%	3,65%	3,59%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 4,25%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 14.100.000 € que equivale a 2.757 €/m² de viviendas y locales.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

13

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Sevilla
Dirección	Sevilla 13, Palma de Mallorca
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Calificación Global
3-Buena

Localización
Centro Ciudad

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración se compone de 3 edificios residenciales aislados de 5 plantas sobre rasante y con un aparcamiento bajo rasante para cada edificio. Consta de 80 viviendas en las plantas superiores y de 125 garajes y 80 trasteros en los niveles subterráneos. Los es de arquitectura moderna contemporánea. En el interior, las unidades residenciales cuentan con 1, 2 o 3 habitaciones con 1 o 2 baños. Todas las estancias dan al exterior y los áticos tienen una escalera interior que da acceso a una terraza privada en el techo de la vivienda. Entre los dos edificios encontramos las zonas comunes con amplias zonas ajardinadas, una piscina exterior, y pista de pádel.



Año Construcción	2.009
Superficie Alquilable (m ²)	6.204
Plazas de Aparcamiento	125
Número de Plantas (S/R)	5

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	235	237	262	241	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	n/a	n/a	n/a	11.699	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	8.247	10.972	12.952	15.844	↗
Nº Ventas Ciudad	2.783	2.387	3.582	4.035	5.292	↗
PIB per cápita	23.224	22.924	23.473	24.198	25.063	↗
Tasa Desempleo (%)	24,3%	22,7%	18,9%	17,0%	13,8%	↘
Población	n/a	398.162	399.093	400.578	402.949	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Oferta	Son Dameto, Palma de Mallorca	90,0	339.000,0	3.767
Oferta	Son Cotoner, Palma de Mallorca	83,0	305.000,0	3.675
Oferta	C/ Vicenç Joan Rosello 1, Son Dameto, Palma	83,0	295.000,0	3.554
Oferta	Son Cotoner, Palma de Mallorca	85,0	299.000,0	3.518

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentado un incremento en actividad tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el pasa el ciclo residencial se refleja en un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Las rentabilidades se sitúan en niveles superiores a los de otros activos alternativos. Para el tipo de ubicación céntrica en la que se ubica el inmueble objeto de valoración las rentabilidades oscilan en rangos en torno al 5,0%.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

13

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	66	-	17	15
Vacio	14	-	108	65
Total	80	-	125	80
% Ocupado	83%	-	14%	19%
% Vacio	18%	-	86%	81%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buena ubicacion en la zona urbana de Palma.
Buen estado de conservación.
Buenas zonas comunitarias.
Atractiva arquitectura moderna.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento y trasteros.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 22.928.860
Capex	€ 195.578
Costes Adquisición	€ 628.860
Valor de Mercado	€ 22.300.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 3.594
Renta Contractual	€ 609.793
Renta Contractual (€/m²/mes)	8,19
Renta Neta	€ 459.173
Renta de Mercado Bruta	€ 990.158
Renta de Mercado (€/m²/mes)	13,30
Gross Initial Yield	2,73%
Net Initial Yield	2,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,44%
TIR/IRR	4,66%
Rentabilidad Salida	4,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 677.996	€ 827.868	€ 916.041	€ 975.137	€ 999.515
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 222.377	-€ 237.730	-€ 248.214	-€ 227.186	-€ 231.973
CAPEX	-€ 13.560	-€ 16.557	-€ 18.321	-€ 19.503	-€ 19.990
Net Cash Flow	€ 442.059	€ 573.581	€ 649.506	€ 728.448	€ 747.551
Running Yield (Incl. Capex)	1,99%	2,57%	2,91%	3,26%	3,35%
Running Yield (Excl. Capex)	1,93%	2,50%	2,83%	3,18%	3,26%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 22.300.000 € que equivale a 3.594 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

14

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Montesa
Dirección	Montesa 39
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.010
Superficie Alquilable (m ²)	7.713
Plazas de Aparcamiento	88
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global
3-Buena

Localización
Centro Ciudad

Comunicaciones
1-Excelente

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Promoción residencial de vivienda multifamiliar ubicada en pleno centro de Madrid en el barrio Lista, formada por 68 viviendas con sus anejos, con buenas comunicaciones a través de metro (en las paradas de Diego de León y Manuel Becerra) y autobús. Dispone, además, de seis locales comerciales y 88 plazas de aparcamiento. En los alrededores hay alta actividad comercial y de restauración.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	418	292	283	332	313	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.821	43.623	41.540	42.131	n/a	↘
Nº Ventas Provincia	45.259	40.180	52.697	57.431	67.293	↗
Nº Ventas Ciudad	33	34	39	51	53	↗
PIB per cápita	30.446	30.179	30.637	31.708	32.723	↗
Tasa Desempleo (%)	19,3%	20,5%	18,0%	16,5%	14,6%	↘
Población	5.668	5.715	5.775	5.854	5.888	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	Maldonado 64	70,5	433.000,0	6.141
Oferta	Pasaje de Montesa 3	66,0	350.000,0	5.303
Oferta	Ramón de la Cruz 90	111,0	715.000,0	6.441
Oferta	Lista	118,0	690.000,0	5.847

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja en una tendencia al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Las rentabilidades se sitúan en niveles superiores a los de otros activos alternativos. Para el tipo de ubicación céntrica en la que se localiza el inmueble objeto de valoración las rentabilidades oscilan en rangos en torno al 3,5%.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

14

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	64	3	7	3
Vacio	4	3	12	3
Total	68	6	19	6
% Ocupado	94%	50%	37%	50%
% Vacio	6%	0%	63%	50%
Total	100%	0%	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
En pleno centro de Madrid.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento
Carece de zonas comunes

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 44.623.880
Capex	€ 324.117
Costes Adquisición	€ 1.223.880
Valor de Mercado	€ 43.400.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 5.627
Renta Contractual	€ 926.407
Renta Contractual (€/m ² /mes)	10,01
Renta Neta	€ 728.766
Renta de Mercado Bruta	€ 1.820.238
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	19,67
Gross Initial Yield	2,13%
Net Initial Yield	1,63%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,19%
TIR/IRR	4,67%
Rentabilidad Salida	3,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 827.228	€ 1.065.250	€ 1.252.251	€ 1.660.585	€ 1.808.492
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 236.820	-€ 244.993	-€ 252.214	-€ 264.115	-€ 270.695
CAPEX	-€ 16.545	-€ 21.305	-€ 25.045	-€ 33.212	-€ 36.170
Net Cash Flow	€ 573.864	€ 798.952	€ 974.992	€ 1.363.259	€ 1.501.628
Running Yield (Incl. Capex)	1,32%	1,84%	2,24%	3,13%	3,45%
Running Yield (Excl. Capex)	1,29%	1,79%	2,18%	3,05%	3,37%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 43.400.000 € que equivale a 5.627 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

15

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Barcelona
Dirección	Barcelona 63
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.006
Superficie Alquilable (m ²)	11.758
Plazas de Aparcamiento	112
Número de Plantas (S/R)	PB+5

Calificación Global

3-Buena

Localización

Periferia

Comunicaciones

2-Muy Buena

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

3-Buena

Descripción

La propiedad sujeta a valoración se compone de un único edificio residencial en forma de manzana aislada, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Consta de 112 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos.

Los edificios presentan un acabado monocapa y cubierta plana donde se encuentran los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior.

Algunas de las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina, zonas ajardinadas y pistas de deportivas.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	C/ Barcelona, 63	105,0	187.001,0	1.781
Transacción	C/ Barcelona, 282	79,3	148.000,0	1.866
Transacción	C/ Enrique Tierno Galvan, 25	129,0	238.001,0	1.845
Transacción	C7 Granja, 19	109,7	192.001,0	1.750

Conclusiones Mercado de Inversión

La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

15

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	100	-	14	21
Vacio	12	-	98	33
Total	112	-	112	54
% Ocupado	89%	-	13%	39%
% Vacio	11%	-	88%	61%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento es muy baja.
Situado en las afueras de Barberá del Vallés

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 23.103.540
Capex	€ 258.077
Costes Adquisición	€ 903.540
Valor de Mercado	€ 22.200.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.888
Renta Contractual	€ 859.683
Renta Contractual (€/m ² /mes)	6,09
Renta Neta	€ 892.584
Renta de Mercado Bruta	€ 1.058.220
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	7,50
Gross Initial Yield	3,87%
Net Initial Yield	3,86%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,77%
TIR/IRR	5,95%
Rentabilidad Salida	5,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1.080.163	€ 1.117.582	€ 1.154.799	€ 1.245.220	€ 1.288.730
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 200.456	-€ 203.458	-€ 206.736	-€ 179.125	-€ 182.906
CAPEX	-€ 21.401	-€ 21.576	-€ 21.810	-€ 22.896	-€ 23.434
Net Cash Flow	€ 858.306	€ 892.548	€ 926.253	€ 1.043.199	€ 1.082.390
Running Yield (Incl. Capex)	3,81%	3,96%	4,10%	4,61%	4,79%
Running Yield (Excl. Capex)	3,72%	3,86%	4,01%	4,52%	4,68%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 5,00%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 22.200.000 € que equivale a 1.888 €/m² de viviendas y locales.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

16

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Riereta
Dirección	Riereta 37
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.007
Superficie Alquilable (m ²)	4.219
Plazas de Aparcamiento	35
Número de Plantas (S/R)	PB+4

Calificación Global
3-Buena

Localización
Centro Ciudad

Comunicaciones
2-Muy Buena

Estado Inmueble
3-Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

Edificio residencial situado en el céntrico barrio del Raval de Barcelona. Se distribuye en planta baja más cuatro plantas intermedias y un sótano utilizado como parking. En total son 51 viviendas tipo piso, 2 locales en la planta baja y 35 plazas de aparcamiento. El edificio se encuentra en buenas condiciones tanto la fachada y las zonas comunes, como las viviendas. Dentro del edificio encontramos un patio interior rodeado de todo el conjunto de viviendas.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	C/ Cadena, 53	53,7	230.000,0	4.283
Transacción	C/ Carretes, 71	45,1	230.000,0	5.100
Transacción	C/ Riereta, 29	48,6	195.000,0	4.015
Transacción	C/ Sant Pau, 111	66,9	290.000,0	4.338

Conclusiones Mercado de Inversión

"La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

16

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	43	0	3	-
Vacio	8	2	32	-
Total	51	2	35	-
% Ocupado	84%	0%	9%	-
% Vacio	16%	0%	91%	-
Total	100%	0%	100%	-

Ventajas

Buen estado de conservación.
Buena tasa de ocupación.
En pleno centro de Barcelona.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento es muy baja.
Difícil acceso con transporte privado

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 17.376.580
Capex	€ 142.068
Costes Adquisición	€ 476.580
Valor de Mercado	€ 16.900.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 4.006
Renta Contractual	€ 405.767
Renta Contractual (€/m ² /mes)	8,02
Renta Neta	€ 413.931
Renta de Mercado Bruta	€ 620.789
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,26
Gross Initial Yield	2,40%
Net Initial Yield	2,38%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,67%
TIR/IRR	5,13%
Rentabilidad Salida	3,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 536.452	€ 640.935	€ 669.808	€ 706.150	€ 721.299
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 122.096	-€ 132.001	-€ 135.887	-€ 119.218	-€ 121.616
CAPEX	-€ 10.729	-€ 12.819	-€ 13.396	-€ 14.123	-€ 14.426
Net Cash Flow	€ 403.627	€ 496.116	€ 520.525	€ 572.809	€ 585.257
Running Yield (Incl. Capex)	2,38%	2,93%	3,07%	3,38%	3,45%
Running Yield (Excl. Capex)	2,32%	2,86%	3,00%	3,30%	3,37%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 3,50%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 16.900.000 € que equivale a 4.006 €/m² de viviendas y locales.

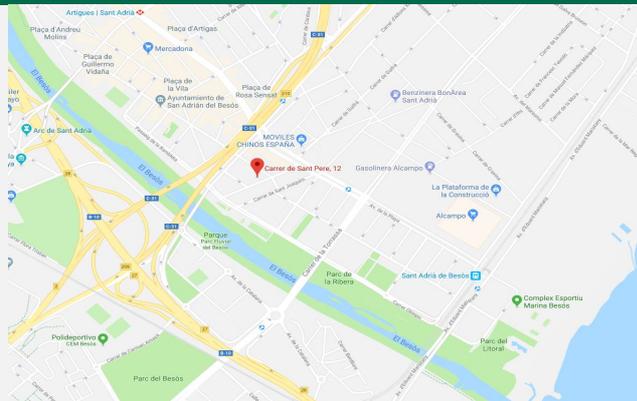
VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

17

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Sant Pere
Dirección	Sant Pere, 8, 10 y 12
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2008
Superficie Alquilable (m ²)	5.776
Plazas de Aparcamiento	66
Número de Plantas (S/R)	PB+7

Calificación Global
3-Buena

Localización
Descentralizado

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
4-Media

Calidades
4-Media

Descripción

Promoción residencial de vivienda multifamiliar ubicada en el municipio de Sant Adrià en la calle Sant Pere 12 formada por 66 viviendas con 66 plazas de garaje y 40 trasteros. La promoción dispone además de 4 oficinas y 7 locales. Se trata de un bloque en altura con 4 viviendas por planta de un tamaño medio de 75 m². La promoción se ubica en una zona residencial caracterizada por la existencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera de reciente construcción alternándose con vivienda de baja densidad más degradada. Las comunicaciones a través de transporte público son suficientes disponiendo de paradas de autobús en las inmediaciones, no obstante la promoción dispone de accesos limitados a las autovías R-3 y A-3.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	VALLS D'ANDORRA, 2	107,0	220.000,0	2.056
Transacción	PI I GIBERT, 18	128,0	180.000,0	1.406
Transacción	VALLS D'ANDORRA, 2	107,0	220.000,0	2.056
Transacción	VALLS D'ANDORRA, 2	104,0	200.000,0	1.923

Conclusiones Mercado de Inversión

"La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	24	3	24	24
Vacio	42	8	42	42
Total	66	11	66	66
% Ocupado	36%	0%	36%	36%
% Vacio	64%	100%	64%	64%
Total	100%	100%	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación.
Cercano al mar.
Buenas comunicaciones con Bracelona.

Desventajas

Ubicación deslocalizada con respecto a Barcelona.
Finca okupada

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 10.927.350
Capex	€ 112.776
Costes Adquisición	€ 427.350
Valor de Mercado	€ 10.500.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.818
Renta Contractual	€ 132.605
Renta Contractual (€/m ² /mes)	1,91
Renta Neta	€ 156.996
Renta de Mercado Bruta	€ 535.591
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	7,73
Gross Initial Yield	1,26%
Net Initial Yield	1,44%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,10%
TIR/IRR	6,11%
Rentabilidad Salida	4,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 258.284	€ 420.544	€ 578.450	€ 589.368	€ 601.155
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 104.009	-€ 118.656	-€ 132.989	-€ 117.916	-€ 120.274
CAPEX	-€ 5.166	-€ 8.411	-€ 11.569	-€ 11.787	-€ 12.023
Net Cash Flow	€ 149.109	€ 293.477	€ 433.892	€ 459.665	€ 468.858
Running Yield (Incl. Capex)	1,41%	2,76%	4,08%	4,31%	4,40%
Running Yield (Excl. Capex)	1,36%	2,69%	3,97%	4,21%	4,29%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 4,5%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 10,500,000 € que equivale a 1,818 €/m².

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

18

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Can Matas
Dirección	Josep Tarradellas 41-43
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.009
Superficie Alquilable (m²)	9.544
Plazas de Aparcamiento	115
Número de Plantas (S/R)	PB+3

Calificación Global
3-Buena

Localización
Centro Ciudad

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
2-Muy Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad sujeta a valoración se compone de 4 edificios residenciales aislados, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Consta de 95 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos.

Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta plana donde se sitúan los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones, una de ellas con baño en suite. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior.

Las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina y zonas ajardinadas.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m²	Precio	€/m²
Transacción	C/ Josep Tarradellas, 26	121,5	355.000,0	2.922
Transacción	C/ Josep Tarradellas, 46	120,0	363.376,0	3.029
Transacción	C/ Vall Seca, 146	85,8	289.800,4	3.378
Transacción	C/ Jaume Montcorb, 2	104,7	302.088,1	2.886

Conclusiones Mercado de Inversión

"La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

18

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	87	0	23	31
Vacio	8	2	92	64
Total	95	2	115	95
% Ocupado	92%	0%	20%	33%
% Vacio	8%	0%	80%	67%
Total	100%	0%	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación, con buenas zonas comunes.
Buena tasa de ocupación.
Cerca de la estación de Ferrocarriles.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento es muy baja.
Calidades por debajo de la media en la zona.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 30.908.790
Capex	€ 270.784
Costes Adquisición	€ 1.208.790
Valor de Mercado	€ 29.700.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.112
Renta Contractual	€ 947.664
Renta Contractual (€/m ² /mes)	8,27
Renta Neta	€ 989.299
Renta de Mercado Bruta	€ 1.065.146
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	9,30
Gross Initial Yield	3,19%
Net Initial Yield	3,20%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,59%
TIR/IRR	5,23%
Rentabilidad Salida	3,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1.224.483	€ 1.254.392	€ 1.283.450	€ 1.315.105	€ 1.341.407
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 362.021	-€ 369.695	-€ 377.406	-€ 345.980	-€ 352.900
CAPEX	-€ 24.490	-€ 25.088	-€ 25.669	-€ 26.302	-€ 26.828
Net Cash Flow	€ 837.972	€ 859.609	€ 880.375	€ 942.823	€ 961.679
Running Yield (Incl. Capex)	2,79%	2,86%	2,93%	3,14%	3,20%
Running Yield (Excl. Capex)	2,71%	2,78%	2,85%	3,05%	3,11%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 3,75%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 29.700.000 € que equivale a 3.112 €/m² de viviendas y locales.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

19

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	LOS LARES DE SANT CUGAT
Dirección	Pere Calders 62-64-66
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.009
Superficie Alquilable (m ²)	4.651
Plazas de Aparcamiento	88
Número de Plantas (S/R)	PB+4

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
2-Muy Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad sujeta a valoración se compone de 2 edificios residenciales aislados de planta rectangular, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Consta de 60 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos.

Los edificios presentan un acabado de hormigón visto con una doble piel de persianas móviles que cubren los huecos de la fachada y una cubierta plana donde se sitúan los colectores solares. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos habitaciones. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior.

Entre los dos edificios encontramos las zonas comunes con una piscina exterior.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	C/Pere Calders, 44	76,7	260.000,0	3.391
Transacción	C/Pere Calders, 44	72,2	260.000,0	3.602
Transacción	C/Pere Calders, 22	89,2	270.000,0	3.028
Transacción	C/Pere Calders, 22	99,4	385.000,0	3.875

Conclusiones Mercado de Inversión

La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

19

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	55	-	62	58
Vacio	5	-	26	7
Total	60	-	88	65
% Ocupado	92%	-	70%	89%
% Vacio	8%	-	30%	11%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación, con buenas zonas comunes.
Buena tasa de ocupación.
Cerca de la estación de Ferrocarriles.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento es baja.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 17.067.480
Capex	€ 149.238
Costes Adquisición	€ 667.480
Valor de Mercado	€ 16.400.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.526
Renta Contractual	€ 555.044
Renta Contractual (€/m ² /mes)	9,95
Renta Neta	€ 387.334
Renta de Mercado Bruta	€ 613.877
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	11,00
Gross Initial Yield	3,38%
Net Initial Yield	2,27%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,74%
TIR/IRR	5,21%
Rentabilidad Salida	3,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 585.579	€ 624.457	€ 707.808	€ 746.494	€ 761.424
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 193.566	-€ 199.611	-€ 209.272	-€ 193.025	-€ 196.885
CAPEX	-€ 11.712	-€ 12.489	-€ 14.156	-€ 14.930	-€ 15.228
Net Cash Flow	€ 380.301	€ 412.357	€ 484.380	€ 538.540	€ 549.310
Running Yield (Incl. Capex)	2,30%	2,49%	2,92%	3,24%	3,31%
Running Yield (Excl. Capex)	2,23%	2,42%	2,84%	3,16%	3,22%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 3,75%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 16.400.000 € que equivale a 3.526 €/m² de viviendas.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

20

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/08/2018
Inmueble	Roc Codó 14
Dirección	Roc Codo 14-16-20-22, Ramon Mas 19-
En nombre de	Vivenio Residencial Socimi S.A.

Año Construcción	2.007
Superficie Alquilable (m ²)	7.921
Plazas de Aparcamiento	122
Número de Plantas (S/R)	PB+4

Calificación Global
3-Buena

Localización
Periferia

Comunicaciones
3-Buena

Estado Inmueble
2-Muy Buena

Calidades
3-Buena

Descripción

La propiedad sujeta a valoración se compone de 5 edificios residenciales aislados, con un aparcamiento bajo rasante de dos niveles, común para todos los edificios. Consta de 74 viviendas con garajes y trasteros en los niveles subterráneos. Los edificios presentan un acabado de obra vista y cubierta de teja árabe. En el interior, las unidades residenciales se distribuyen con dos o tres habitaciones, una de ellas con baño en suite. Todas las estancias, excepto los baños, dan al exterior. Las unidades situadas en planta baja disponen de un pequeño jardín privado. En el interior de la manzana encontramos las zonas comunes con una piscina y zonas ajardinadas.

2. Datos Económicos

Type	2012	2.013	2.014	2.015	2.016	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	n/a	248	235	234	230	↗
Stock Obra Nueva provincia	n/a	46.531	44.955	42.840	39.935	↘
Nº Ventas Provincia	n/a	27.591	36.396	41.342	51.818	↗
Nº Ventas Ciudad	9.426	9.471	12.782	13.521	16.636	↗
PIB per cápita	26.041	25.945	26.579	27.790	28.825	↗
Tasa Desempleo (%)	24,0%	21,4%	19,5%	17,2%	14,7%	↘
Población	1.620.943	1.611.822	1.602.386	1.604.555	1.608.746	-

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado

Tipo	Ubicación	m ²	Precio	€/m ²
Transacción	C/Roc Codo, 38	91,7	330.000,0	3.599
Transacción	C/Roc Codo, 10	87,2	321.000,0	3.683
Transacción	C/Roc Codo, 45	129,5	326.000,0	2.518
Transacción	C/Roc Codo, 10	86,9	325.000,0	3.742

Conclusiones Mercado de Inversión

La demanda de vivienda Barcelona ciudad como en municipios de la Región Metropolitana de Barcelona continúa aumentando. La demanda de nuevas construcciones se está desplazando a las ciudades y pueblos de los alrededores como resultado de la limitada oferta en la capital.

La producción de nueva construcción está mostrando signos de recuperación, aunque muy lenta dada la escasez de terrenos, concentrándose su mayor actividad en Barcelona ciudad, con alta demanda en los distritos de Ciutat Vella y Eixample. Sin embargo, la escasez de terrenos en la capital ha provocado un aumento de remodelaciones de edificios residenciales en la misma, moviendo la actividad de los desarrolladores hacia municipios del área metropolitana.

La fuerte demanda de alquileres está aumentando las rentas en la ciudad, particularmente en los distritos más céntricos y turísticos.

VALORACION DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA - RESIDENCIAL

Ref. CBRE

20

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	68	-	40	29
Vacio	6	-	82	45
Total	74	-	122	74
% Ocupado	92%	-	33%	39%
% Vacio	8%	-	67%	61%
Total	100%	-	100%	100%

Ventajas

Buen estado de conservación, con buenas zonas comunes.
Buena tasa de ocupación.
Cerca de la estación de Ferrocarriles.

Desventajas

La tasa de ocupación de las plazas de aparcamiento es muy baja.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 28.307.040
Capex	€ 246.894
Costes Adquisición	€ 1.107.040
Valor de Mercado	€ 27.200.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.434
Renta Contractual	€ 925.630
Renta Contractual (€/m ² /mes)	9,74
Renta Neta	€ 732.069
Renta de Mercado Bruta	€ 1.045.572
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	11,00
Gross Initial Yield	3,40%
Net Initial Yield	2,59%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,84%
TIR/IRR	5,24%
Rentabilidad Salida	3,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1.008.979	€ 1.131.856	€ 1.176.263	€ 1.204.089	€ 1.240.225
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 264.236	-€ 277.736	-€ 285.033	-€ 254.955	-€ 260.656
CAPEX	-€ 20.180	-€ 22.637	-€ 23.525	-€ 24.082	-€ 24.805
Net Cash Flow	€ 724.563	€ 831.483	€ 867.705	€ 925.053	€ 954.764
Running Yield (Incl. Capex)	2,63%	3,02%	3,15%	3,35%	3,46%
Running Yield (Excl. Capex)	2,56%	2,94%	3,07%	3,27%	3,37%

Puntos Clave/Comentarios

Hemos utilizado el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja para determinar el valor actual de la propiedad. El DCF incluye unos flujos a diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información provista por el cliente. Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una Exit Yield de 3,75%. Además, hemos elaborado nuestra opinión de renta de mercado sobre las evidencias de alquiler comparables en el entorno colindante. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad en cuestión es de 27,200,00€ que equivale a 3.434 €/m².

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

Manual de procedimientos de
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Septiembre de 2018

ÍNDICE

1.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO	3
2.	ÁREAS OPERATIVAS	3
3.	ÁREA JURIDICA	4
4.	ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING	4
5.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD	5
6.	IDENTIFICACIÓN Y EVALUACION DE RIESGOS	6
7.	COMUNICACIONES AL MERCADO	7

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de cinco miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Martjin Vos – Presidente y consejero dominical
- D. Alfonso Raphael Torres Villalba- Vicepresidente y consejero dominical
- D. Johanus Antonius Henricus Hans Spikker – consejero dominical
- Renta Corporación Real Estate, SA, representada por José María Cervera Prat – consejero dominical.
- D. Daniel Loureda López – consejero ejecutivo

Asimismo, ostentan el cargo de Secretario No Consejero y Vicesecretario No Consejero respectivamente D. José Luis Rodríguez Jimenez y D. Diego Pérez -Yarza Lecue.

Adicionalmente al Consejo de Administración, tanto D. Daniel Loureda López (CEO) como D. Rafael Palomo Gómez (CFO), se encargan de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo, siendo Renta Corporación Real Estate, S.A la responsable de la información de gestión de los inmuebles adquiridos y en explotación, en base al contrato de gestión firmado con la Sociedad (Asset Management Agreement).

Los Consejos de Administración suelen tener una periodicidad mensual, pudiendo ser presenciales o telefónicos según las circunstancias.

2. ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se puede dividir en dos estadios:

A- Suministro y análisis de oportunidades de inversión - En esta fase se plantea por los responsables de Renta Corporación Real Estate, S.A. a la Dirección de la Sociedad (CEO y CFO) las diferentes alternativas de inversión que pueden estar disponibles en el mercado o sobre inmuebles que cumplan los requisitos de vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. De forma periódica y de con frecuencia generalmente semanal, se decide cuál de las oportunidades merecen un visto bueno inicial y se solicita el correspondiente análisis o “business plan” basado en descuentos de flujos de caja, que deben alcanzar unos importes mínimos de rentabilidad.

B- Tras el análisis de “business plan”, realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación, se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor, que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación (RFA). El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

C- Renta Corporación Real Estate, S.A. como gestor exclusivo de las operaciones de adquisición o inversión, realiza un Due Diligence Técnico, Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida del inmueble o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el “business plan” y sometida para aprobación en el RFA.

D- El cierre de la operación hasta la obtención de la titularidad, en su parte jurídica y fiscal es realizada por el Departamento Jurídico de Renta Corporación Real Estate, S.A., como parte de sus responsabilidades en su contrato de gestor exclusivo con la Sociedad en operaciones de inversión.

E- El inmueble o los inmuebles adquiridos, se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por Renta Corporación Real Estate, S.A. o por las empresas que subcontrate para dicha gestión. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles. Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos, tal y como queda detallado en el AMA (Asset Management Agreement). Aquellos aspectos relacionados con las mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), también son gestionadas por dicho contrato, previa aprobación del CEO.

3. ÁREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles y regulatorios está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios el Secretario y Vicesecretario (ambos No Consejeros) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados Cuatrecasas. Todos los aspectos jurídicos y fiscales relacionados directamente con los inmuebles y su explotación, se llevan a cabo por el Departamento Jurídico y Fiscal de Renta Corporación Real Estate, S.A.

4. ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente, siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles, como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros son sobre principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro realizarlos bajo criterios internacionales IFRS.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere el 45 % del valor de adquisición de los inmuebles. En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años o más, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año, al final de cada semestre, aunque en algún caso puede cambiar la fecha como en el caso de la valoración para la salida al MAB. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE. Igualmente, se adicionalmente a la Informe de auditoría de Cuentas Anuales de cada ejercicio, la Sociedad tiene previsto efectuar una Revisión Limitada al final del primer semestre, aunque en este ejercicio se ha diferido por la fecha de cierre utilizada para la salida al MAB.

5. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado.

Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la misma, con el fin de sentar las bases de un entorno ético, y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros, valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, la Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Línea de Asesoramiento y Denuncia

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad, esta dispone de una Línea de Asesoramiento y Denuncia, mediante el cual los empleados pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos dentro de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

Procedimientos implantados en la Sociedad

A continuación, se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable.
- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro.
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda.
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.

- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

Marco de Poderes

En la actualidad la estructura de Poderes de la Sociedad pivota sobre la figura del CEO, que tiene poderes mancomunados, para un amplio espectro de operaciones, con cualquier otro miembro del Consejo de Administración. En la práctica, la persona que complementa los poderes de las operaciones formalizadas por el CEO, es Jose Maria Cervera Prat, en representación del consejero Renta Corporación Real Estate, S.A.

En un futuro se prevé el otorgamiento de otros poderes mancomunados que permitan, por nivel de cuantías conceptos hacer más operativa la gestión del día a día de la Sociedad.

6. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiéndose como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad o a los objetivos definidos que se quieren alcanzar. Estos riesgos pueden ser de carácter externo o internos y a continuación detallamos los que se consideran más relevantes, aunque sin carácter limitativo. Los que describimos seguidamente son los que se han detectado como más relevantes y que pueden afectar de manera más directa a la Sociedad y a la información financiera generada por la misma.

En los que se refieren a la Sociedad destacamos:

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado, evolución de la normativa legal o regulatoria del régimen de arrendamientos, fiscalidad.
- Riesgos operativos: Potenciales situaciones de conflicto de interés, impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales, impacto de cambios normativos sobre inquilinos.
- Riesgos macroeconómicos: Riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional, escenarios de deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc.
- Riesgos fiscales: Relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractivo la fórmula seleccionada para estas inversiones.
- Riesgos financieros: Aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado será elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado, para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se remite copia de la misma a los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre la misma. En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir, es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad. Los principios contables se basan en las normas de general aceptación en España y son conformes con el Plan General Contable Español.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas, están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de Controlling de la Sociedad, se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad, se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

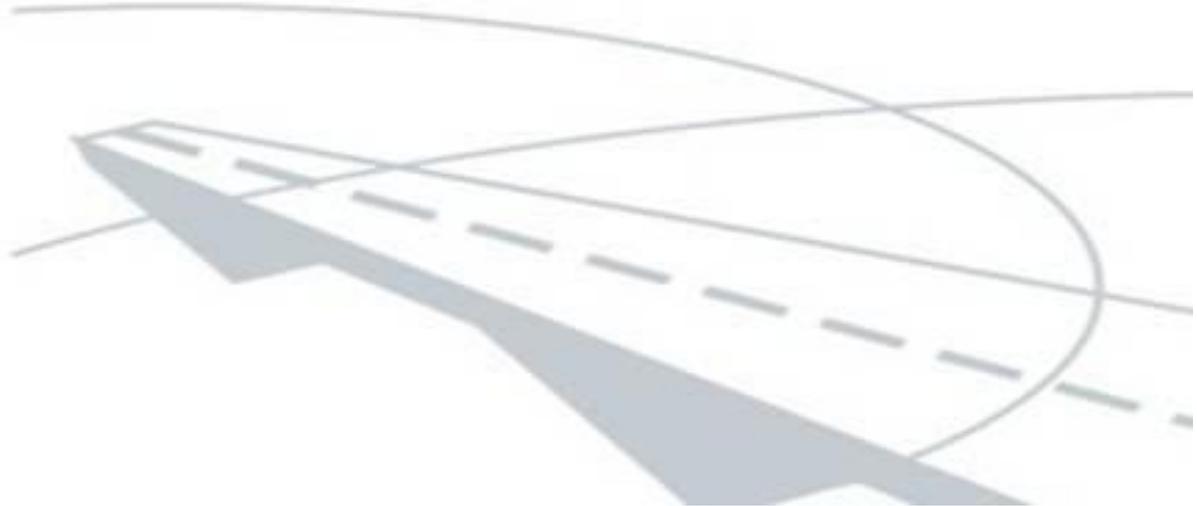
Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al MAB.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, SA. deban hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al MAB y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad, dispone del asesoramiento legal, a través del Secretario del Consejo, en lo referente a acciones y obligaciones necesarias derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LAS SOCIMI.

**Sociedades Cotizadas de Inversión en el
Mercado Inmobiliario (SOCIMI).**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.	18
2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	19
a. Objeto social. Participaciones.	19
b. No límite de financiación ajena.	19
c. Cómputo de rentas	20
d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.	20
e. No diversificación inmobiliaria.	20
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)	20
g. Capital social mínimo.	20
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.	20
3. Mejoras del régimen fiscal especial.	20
a. Gravamen del 0%	21
b. Bases impositivas negativas.	21
c. Plazos de permanencia obligatoria.	21
d. Gravamen especial.	21
e. Obligaciones de información en la memoria	21
f. Dividendos.	21
4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB	22
TALLER DE TRABAJO	23
Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.	23
TALLER DE TRABAJO	31
Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.	31
CHECK-LIST	33
La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)	33
Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?	35
1. ¿Qué es una SOCIMI?	35
2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)	35
3. Capital social mínimo.	35
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros	35
4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.	35
5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.	36



6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo. _____	36
7. Rentas del periodo impositivo. _____	37
8. Financiación ajena. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	39
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI _____	39
1. Elementos societarios. _____	40
2. Actividad obligatoria. _____	40
3. Activos permitidos. _____	40
4. Origen de ingresos. _____	40
5. Periodo de tenencia de activos. _____	41
Política de distribución de beneficios. _____	41
6. Incorporación a negociación. Cotización. _____	41
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades. _____	41
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales. _____	42
9. Régimen fiscal de los inversores. _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	42
(a) Dividendos _____	42
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial. _____	44
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI _____	44
TALLER DE TRABAJO _____	45
¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”? _____	45
1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo? _____	45
2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo. _____	46
TALLER DE TRABAJO _____	51
Aportaciones en especie a las SOCIMI. _____	51
1. Ventajas _____	51
2. Desventajas _____	52
TALLER DE TRABAJO _____	53
Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53



1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53
2. Requisitos financieros SOCIMI. _____	53
3. Beneficios fiscales SOCIMI. _____	54
TALLER DE TRABAJO _____	55
Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso. _____	55
1. Proceso de constitución de una SOCIMI. _____	55
2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc. _____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	57
¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico. _____	57
1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI. _____	57
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional. _____	58
Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI. _____	60
1. Acciones deben nominativas _____	60
2. Admitidas a negociación. _____	60
3. Tasación. _____	60
4. Objeto social. _____	60
5. Abono de dividendos. _____	61
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI. _____	61
Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____	63
1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____	63
2. Carácter nominativo de la acciones. _____	64
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____	65
4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____	65
5. Financiación ilimitada. _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	67
Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).67	
TALLER DE TRABAJO _____	70
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____	70
TALLER DE TRABAJO _____	72
Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____	72
Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____	73



Artículo 1. Denominación social _____	73
Artículo 2. Objeto social _____	73
Artículo 3. Duración _____	73
Artículo 4. Domicilio social _____	73
Título II. Capital social, acciones y accionistas _____	73
Artículo 5. Capital social _____	73
Artículo 6. Las acciones _____	73
Artículo 7. Condición de accionista _____	73
Artículo 8. Prestaciones accesorias _____	73
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____	73
Artículo 10. Transmisión de las acciones _____	73
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____	73
Título III. Aumento y reducción de capital _____	73
Artículo 12. Aumento de capital _____	73
Artículo 13. Capital autorizado _____	73
Artículo 14. Reducción de capital _____	73
Título IV. Obligaciones y otros valores _____	73
Artículo 15. Emisión de obligaciones _____	73
Artículo 16. Emisión de otros valores _____	73
Título V. Órganos rectores de la sociedad _____	73
Artículo 17. Órganos de la sociedad _____	73
Sección i. – la junta general _____	73
Artículo 18. Junta general _____	73
Artículo 19. Clases de juntas _____	73
Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____	73
Artículo 21. Junta universal _____	73
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración _____	73
Artículo 23. Constitución de la junta _____	73
Artículo 24. Derecho de asistencia _____	73
Artículo 25. Representación para asistir a la junta _____	73
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia _____	73
Artículo 27. Derecho de información _____	73
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta _____	73
Artículo 29. Lista de asistentes _____	73
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones _____	73
Artículo 31. Adopción de acuerdos _____	73
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones _____	73
Sección II. El consejo de administración _____	73
Artículo 33. Consejo de administración _____	73
Artículo 34. Funciones del consejo de administración _____	73
Artículo 35. Composición del consejo de administración _____	73
Artículo 36. Equilibrio del consejo _____	73
Artículo 37. Duración _____	74
Artículo 38. Retribución de los consejeros _____	74
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración _____	74
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración _____	74
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones _____	74
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones _____	74
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo _____	74
Artículo 43. Delegación de facultades _____	74
Artículo 44. Comisión de auditoría y control _____	74
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones _____	74
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web _____	74



Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo	74
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros	74
Artículo 48. Página web corporativa	74
Título VI. Cuentas anuales	74
Artículo 49. Ejercicio social	74
Artículo 50. Documentación contable	74
Artículo 51. Cuentas anuales	74
Artículo 52. Informe de gestión	74
Artículo 53. Auditores de cuentas	74
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales	74
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos	74
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales	74
Título VII. Disolución y liquidación	74
Artículo 57. Causas de disolución	74
Artículo 58. Liquidación	74
Título VIII. Incompatibilidades	74
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades	74
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos	74
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos	74
Disposición transitoria	74
Anexo	74

TALLER DE TRABAJO **110**

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.	110
Artículo 1.- Finalidad e interpretación	111
Artículo 2.- Aprobación y modificación	111
Artículo 3.- Difusión	111
TÍTULO I	111
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración	111
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista	111
TÍTULO II	111
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 6.- Composición cualitativa	111
Artículo 7.- Composición cuantitativa	111
TÍTULO III	111
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración	111
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes	111
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración	111
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración	111
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración	111
Artículo 13.- El Comité de Auditoría	111
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones	111
TÍTULO IV	111
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO	111
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración	111
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones	111
TÍTULO V	111
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS	111
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros	111
Artículo 18.- Designación de consejeros externos	111
Artículo 19.- Reelección de consejeros	111



Artículo 20.- Duración del cargo _____	111
Artículo 21.- Cese de los consejeros _____	111
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero _____	111
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones _____	111
TÍTULO VI _____	111
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD _____	111
Artículo 24.- Facultades de información e inspección _____	111
Artículo 25.- Auxilio de expertos _____	111
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO _____	111
Artículo 26.- Retribución del consejero _____	112
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección _____	112
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO _____	112
Sección 1ª. Deberes de diligencia _____	112
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero _____	112
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad _____	112
Artículo 29.- Deberes generales _____	112
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero _____	112
Artículo 31.- Deber de lealtad _____	112
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses _____	112
Artículo 33.- Deber de fidelidad _____	112
Artículo 34.- Información no pública _____	112
Artículo 35.- Oportunidades de negocios _____	112
Artículo 36.- Operaciones indirectas _____	112
Artículo 37.- Deberes de información del consejero _____	112
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos _____	112
Artículo 39.- Principio de transparencia _____	112
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad _____	112
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO _____	112
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo _____	112
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas _____	112
Artículo 43.- Relaciones con los mercados _____	112
Artículo 44.- Relaciones con los analistas _____	112
Artículo 45.- Relaciones con los auditores. _____	112
Artículo 46.- Página web corporativa _____	112
Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI _____	142
1. Requisito de inversión de los activos. _____	142
2. Requisitos contables para el cómputo. _____	142
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles _____	143
4. Requisito de mantenimiento de los activos. _____	143
5. Financiación de las SOCIMI _____	144
CHECK-LIST _____	145
Régimen mercantil de las SOCIMI _____	145
1. Forma societaria _____	145
2. Objeto social. _____	146
3. Distribución de dividendos _____	147
Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de	



negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
1. Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
2. Circular 2/2013	149
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB	149
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB	150
5. Requisitos de difusión.	150
6. Lock-up de accionistas de referencia.	151
7. Participaciones Significativas	151
8. Valoración por un experto independiente.	151
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB	151
TALLER DE TRABAJO	153
Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.	153
TALLER DE TRABAJO	155
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
TALLER DE TRABAJO	157
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
TALLER DE TRABAJO	159
Análisis financiero de las SOCIMI.	159
1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).	159
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.	159
TALLER DE TRABAJO	162
El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.	162
1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.	162
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI	162
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.	163
El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.	163
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.	163
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.	163
4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV	164
Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.	164
Costes de gestión.	164
Costes de agencia.	164



Costes de transaccionales. _____	165
Liquidez. _____	165
Retornos históricos. _____	165
Tamaño de la SOCIMI. _____	165
Diversificación de activos subyacentes. _____	165
Rentabilidad. _____	166
Efecto país. _____	166
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado. _____	166
Índice bursátil y capital flotante (free float). _____	166
Estructura del pasivo y patrimonio neto. _____	166
Riesgo-Compañía. _____	167
Coberturas de tipos de interés. _____	167
Tasaciones inmobiliarias y expectativas. _____	167
Gestión eficiente. _____	167
El efecto del ruido o riesgo irracional. _____	167
TALLER DE TRABAJO _____	169
Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa. _____	169
Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. _____	169
TALLER DE TRABAJO _____	180
Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI. ____	180
INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN. _____	181
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO _____	181
1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. _____	181
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. _____	181
1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. _____	181
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. _____	181
1.4.1. Nombre legal y comercial. _____	181
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. _____	181
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	181
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. _____	181
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____	181
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____	181
1.6.3. Información fiscal. _____	181
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____	181
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. _____	181
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. _____	181
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. _____	181
Nivel de diversificación. _____	181
Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. _____	181
Principales inversiones del Emisor. _____	181



Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. _____	181
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. _____	181
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. _____	181
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. _____	182
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. _____	182
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____	182
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____	182
1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. _____	182
1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. _____	182
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. _____	182
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. _____	182
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas. _____	182
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. _____	182
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____	182
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____	182
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. _____	182
1.19. Información financiera. _____	182
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____	182
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. _____	182
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____	182
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. _____	182
1.20. Factores de riesgo. _____	182
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____	182
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad. _____	182
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____	182
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. _____	182
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. _____	183
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional. _____	183
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. _____	183
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de	



negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad. _____	183
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. _____	183
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. _____	183
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. _____	183
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES _____	183
4.1. Información relativa al Asesor Registrado. _____	183
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. _____	183
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS. _____	183
Anexo I. Cuentas anuales auditadas. _____	183
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. _____	183

TALLER DE TRABAJO _____ 342

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. _____ 342

1. Principales riesgos de la inversión _____ 342

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. _____	342
b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. _____	342
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	343
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. _____	343
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	344
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	344
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	345
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	345
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	346

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 346

3. Factores de Riesgo _____ 346

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad _____	346
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos: _____	346
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo: _____	346
(iii) Riesgo de competencia _____	346
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	347
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. _____	347
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias _____	348
b. Riesgos operativos y de valoración _____	348
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación _____	348
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios. _____	348
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. _____	348
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	348
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos. _____	349
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	349
c. Riesgos vinculados a los Gestores _____	350
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros _____	350
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad. _____	350
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad. _____	350
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores. _____	350
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión. _____	350



(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad. _____	350
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión. _____	350
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión. _____	350
d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad _____	350
(i) Nivel de endeudamiento _____	350
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones. _____	350
e. Riesgos asociados al sector inmobiliario _____	351
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias. _____	351
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. _____	351
Due Diligence de la propiedad _____	351
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad _____	352
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones. _____	352
(ii) Evolución de la cotización. _____	352
(iii) Recomendaciones de buen gobierno. _____	352
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. _____	352

Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

1. Requisitos generales. Capital social. _____	379
2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____	380
3. Folleto Informativo por la CNMV _____	380
4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _____	381
5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____	381
6. Valoración de experto independiente _____	381
7. Información financiera periódica y página web. _____	382
8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____	382
TALLER DE TRABAJO _____	384
El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	386
Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	388
Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. _____	388
Información a facilitar por el asesor. _____	388
Información periódica (semestral y anual). _____	388
Información relevante. _____	388
Participaciones privilegiadas. _____	388
Operaciones realizadas por administradores y directivos. _____	388
Pactos parasociales. _____	388
Información acerca de operaciones societarias. _____	388



Registro y difusión de la información. Página web.	388
TALLER DE TRABAJO	398
Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.	398
PARTE SEGUNDA	400
Régimen fiscal de las SOCIMI	400
Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI	400
1. Impuesto sobre Sociedades (IS)	400
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)	402
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI	402
a. Sujeto pasivo IRPF.	402
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI	403
a. Sujeto pasivo IRPF.	403
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.	404
6. Obligaciones de información.	405
7. Salida del régimen fiscal especial.	405
8. Pérdida del régimen fiscal especial.	405
TALLER DE TRABAJO	407
Fiscalidad de las SOCIMIs	407
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").	407
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	409
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs	409
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")	409
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")	410
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	410
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.	411
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.	411
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP	412
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	412
3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")	413
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")	414
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs	415
TALLER DE TRABAJO	416
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013	416
TALLER DE TRABAJO	419
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI	419



TALLER DE TRABAJO	431
Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.	431
1. Tributación al 0%	431
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.	432
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.	432
4. Memoria de las cuentas anuales.	432
5. Pérdida del régimen fiscal especial.	433
CHECK-LIST	434
1. Fiscalidad de las SOCIMI	434
2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	436
3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?	436
4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	437
5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?	437
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	438
7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?	438
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?	438
9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?	439
10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	439
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?	440
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?	440
15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?	441
16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?	441
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?	442
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	443



19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____ 445

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____ 445

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____ 446

TALLER DE TRABAJO _____ 448

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____ 448

Descripción _____ 448

Forma societaria _____ 448

Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____ 448

Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____ 448

Objeto social _____ 448

Requisitos de inversión _____ 448

Rentas _____ 448

Requisito de cotización _____ 449

Financiación. _____ 449

Periodo de tenencia / arrendamiento _____ 449

Distribución de resultados _____ 449

Plazo distribución del dividendo _____ 449

Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____ 449

Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____ 454

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____ 454

2. Memoria _____ 454

3. Reservas. _____ 454

4. Dividendos. _____ 455

5. Activos. _____ 455

TALLER DE TRABAJO _____ 456

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____ 456

Estados financieros _____ 456

Balance de Situación _____ 456

Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____ 456

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____ 456

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____ 456

Estado de Flujos de Efectivo _____ 456

Notas explicativas a los estados financieros: _____ 456

Naturaleza y actividad de la sociedad _____ 456

Bases de presentación _____ 456

Normas de registro y valoración _____ 456

Inversiones inmobiliarias _____ 456

Arrendamientos operativos-arrendador _____ 456



Política y gestión de riesgos _____	456
Activos financieros _____	456
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____	456
Fondos propios _____	456
Pasivos financieros _____	456
Situación fiscal _____	456
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección _____	456
Ingresos y gastos _____	456
Operaciones con partes vinculadas _____	456
Impactos comparativos con NIIF _____	456
Hechos posteriores _____	456
Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	489
Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____	490
Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF _____	491
PARTE TERCERA _____	493
Formularios _____	493
Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) _____	493
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493
Información relativa a las acciones. _____	493
Otras informaciones de interés. _____	493
Asesor registrado y otros expertos o asesores. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)



1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.