

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vivenio**"), pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad comunica que el Consejo de Administración de Vivenio en virtud de los acuerdos adoptados mediante el procedimiento por escrito y sin sesión, celebrado el día 7 de mayo de 2026, ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social (María de Molina 54, 3ª planta, Madrid), el día 8 de junio de 2026, a las 10 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria.

A tal efecto, en el día de hoy se ha publicado en la página web corporativa de la Sociedad (www.vivenio.com) el anuncio de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, conforme al texto que se adjunta como **Anexo I** a este hecho relevante, que se mantendrá accesible ininterrumpidamente al menos hasta la celebración de la Junta General Ordinaria de accionistas. Asimismo, se adjunta como **Anexo II** a este hecho relevante la siguiente documentación relacionada con la Junta General Ordinaria, que los accionistas podrán consultar en la página web corporativa de la Sociedad (www.vivenio.com), examinarla en el domicilio social (María de Molina 54, 3ª planta, Madrid), o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en el texto de la convocatoria y en la normativa aplicable:

- Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión.
- Proyecto común de fusión.

En Madrid, a 8 de mayo de 2026.

D. Rafael Palomo Gómez
CFO

Anexo I

Texto del anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas

**CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS DE VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

El Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") ha acordado convocar la Junta General Ordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social el día 8 de junio de 2026, a las 10 horas en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y a la misma hora, con arreglo al siguiente:

Orden del Día

- | | |
|------------------|---|
| Primero.- | Aprobación de las Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 |
| Segundo.- | Aprobación de la gestión social durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 |
| Tercero.- | Aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 |
| Cuarto.- | Aprobación de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 |
| Quinto.- | Toma de razón de la dimisión de D. Tino Adrian Mazhinduka como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad |
| Sexto.- | Nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad |
| Séptimo.- | Reelección de auditor de cuentas de la Sociedad |
| Octavo.- | Aprobación del Balance de Fusión de la Sociedad |
| Noveno.- | Aprobación del Proyecto Común de Fusión |
| Décimo.- | Aprobación expresa de la fusión, ajustándose estrictamente |

al Proyecto Común de Fusión

Undécimo.- Delegación de facultades

Derecho de información: Los accionistas podrán ejercer su derecho de información previo a la celebración de la Junta y durante la celebración de ésta, en los términos previstos en la normativa aplicable. En particular, los accionistas podrán consultar la documentación relacionada con la Junta General Ordinaria en la página web corporativa de la Sociedad (www.vivenio.com), examinarla en el domicilio social (calle María de Molina 54, 3º 28006 Madrid), o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en la convocatoria y en la normativa aplicable.

Entre los documentos que se pondrán a disposición de los accionistas figuran los siguientes:

- Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión.
- Proyecto común de fusión.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad (o documento acreditativo suficiente de su representación para accionistas personas jurídicas), acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Las peticiones de información se contestarán en cumplimiento de los requisitos y plazos previstos en la normativa aplicable, una vez comprobada la identidad y condición del accionista solicitante, antes de la celebración de la Junta General de accionistas.

Complemento de convocatoria: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente, que deberá recibirse en domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.

Derecho de asistencia y representación: De conformidad con el artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que su legitimación conste previamente a la celebración de la Junta, 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 indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que pueden 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, al menos, cinco (5) días de antelación a aquel 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. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General.

D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero



Anexo II

Documentación relacionada con la Junta General Ordinaria de accionistas

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



**The better the question.
The better the answer.
The better the world works.**



**Shape the future
with confidence**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 2.003.762 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

5

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/09690
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 N° S0530)

Jesús F. Pérez Molina
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 24240)

13 de abril de 2026

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

**Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025**



ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de Resultados Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de Otro Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



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

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

ACTIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		2.015.379	1.868.342
Inmovilizado intangible	6	2.899	2.369
Aplicaciones informáticas		2.899	2.369
Inmovilizado material	7	938	1.105
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		938	1.105
Inversiones inmobiliarias	8	2.003.762	1.858.985
Terrenos y Construcciones		1.986.190	1.858.985
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		17.572	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	7.780	5.273
Derivados	13.1	1.423	433
Otros activos financieros		6.357	4.839
Activos por impuesto diferido	14.2	1	610
ACTIVO CORRIENTE		26.385	5.162
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	19.381	-
Inversiones inmobiliarias		19.381	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.424	2.364
Clientes por prestaciones de servicios	9	1.642	938
Empresas del grupo y asociadas deudores	9	48	-
Deudores varios	9	591	1.409
Activos por impuesto corriente	14	-	17
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	142	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	605	511
Otros activos financieros		605	511
Periodificaciones a corto plazo		154	123
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	3.820	2.166
Tesorería		3.820	2.166
TOTAL ACTIVO		2.041.764	1.873.505

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados

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

Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO		1.215.923	1.119.016
FONDOS PROPIOS		1.215.337	1.119.634
Capital	12.1	732.298	732.298
Capital escriturado		732.298	732.298
Prima de emisión	12.1 12.2	114.794	114.794
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	310.295	209.701
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(17.224)	(16.600)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		75.175	79.442
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		585	(618)
Operaciones de cobertura	12.5	585	(618)
PASIVO NO CORRIENTE		762.030	621.196
Deudas a largo plazo		718.072	580.177
Deudas con entidades de crédito	13.1	704.787	570.196
Derivados	13.1	548	959
Otros pasivos financieros a largo plazo	13.2	12.737	9.023
Pasivos por impuesto diferido	14.2	43.957	41.019
PASIVO CORRIENTE		63.812	133.292
Provisiones a corto plazo		2.588	2.087
Deudas a corto plazo		50.219	119.483
Deudas con entidades de crédito	13.1	50.177	119.472
Otros pasivos financieros a corto plazo	13.2	42	11
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.519	11.546
Proveedores	13.2	5.232	8.238
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16.1	-	949
Acreedores varios	13.2	3.223	278
Personal	13.2	1.249	1.142
Pasivos por impuesto corriente	14	244	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	571	939
Periodificaciones		485	176
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.041.764	1.873.505

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados

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

Estado de Resultados Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	77.256	56.556
Prestaciones de servicios		77.256	56.556
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	167
Otros ingresos de explotación	16.1	3.150	3.527
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		3.150	3.527
Gastos de personal	16.2	(7.691)	(6.109)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.479)	(5.051)
Indemnizaciones		(18)	(17)
Seguros sociales		(1.124)	(1.001)
Otros gastos sociales		(70)	(40)
Otros gastos de explotación		(23.444)	(19.275)
Servicios exteriores	16.3	(18.093)	(15.150)
Tributos		(4.514)	(3.541)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(838)	(484)
Amortización del inmovilizado	16.4	(960)	(694)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	11.949	2.241
Resultados por enajenaciones y otras		11.949	2.241
Otros resultados		64	6
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		60.324	36.419
Ingresos financieros	16.6	225	14
Gastos financieros	16.7	(22.816)	(21.112)
Por deudas con terceros		(22.720)	(20.993)
Otros gastos financieros		(96)	(120)
RESULTADO FINANCIERO		(22.591)	(21.099)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	16.8	70.319	85.409
Otros resultados		(11)	(2.598)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		108.041	98.132
Impuesto sobre beneficios	14.1	(32.866)	(18.690)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		75.175	79.442
RESULTADO DEL EJERCICIO		75.175	79.442
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		75.175	79.442
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (EUROS)		0,10	0,11

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados

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

Estado de Otro Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

<i>Miles de euros</i>	Notas	31.12.2025	31.12.2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		75.175	79.442
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	12.5	1.400	(649)
Efecto impositivo	14.2	(196)	(93)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.203	(741)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		76.378	78.700

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados



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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Miles de euros	Capital escriturado (nota 12.1)	Prima de emisión (nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (nota 12.3)	Acciones propias (nota 12.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 12.4)	Ajustes por cambio de valor (nota 12.5)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	704.708	102.185	140.314	(16.605)	74.333	-	123	1.005.059
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	79.442	-	(741)	78.700
Operaciones con socios y propietarios	27.590	12.609	(48)	4	(4.898)	-	-	35.257
- Aumentos de capital (nota 12.1)	27.590	12.609	(48)	-	-	-	-	40.150
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(4.898)	-	-	(4.898)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	1	2	-	-	-	3
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	69.435	-	(69.435)	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	732.298	114.794	209.701	(16.600)	79.442	-	(618)	1.119.016
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	75.175	-	1.203	76.378
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(18)	(624)	(4.735)	-	-	(5.376)
- Aumentos de capital (nota 12.1)	-	-	(18)	-	-	-	-	(18)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(4.735)	-	-	(4.735)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	0	(624)	-	-	-	(624)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	100.611	-	(74.707)	-	-	25.905
Saldo final a 31 de diciembre de 2025	732.298	114.794	310.295	(17.224)	75.175	-	585	1.215.923

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

<i>Miles de euros</i>	Notas	31.12.2025	31.12.2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		108.041	98.132
Ajustes del resultado		(56.976)	(65.372)
Amortización del inmovilizado	16.4	960	694
Correcciones valorativas por deterioro		338	484
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(11.949)	(2.241)
Ingresos financieros	16.6	(225)	(14)
Gastos financieros	16.7	22.816	21.112
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.8	(70.319)	(85.409)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Otros ingresos y gastos		903	-
Cambios en el capital corriente		(2.374)	(15.169)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(915)	(1.802)
Otros activos corrientes		(126)	(267)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.270)	(14.253)
Otros pasivos corrientes		(62)	1.247
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(93)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(24.377)	(30.746)
Pagos de intereses		(21.122)	(22.617)
Cobros de intereses		70	14
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(3.325)	(8.142)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		24.313	(13.155)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(124.388)	(185.039)
Inmovilizado intangible	6	(1.231)	(1.254)
Inmovilizado material	7	(98)	(175)
Inversiones inmobiliarias		(121.542)	(186.853)
Otros activos financieros		(1.518)	3.298
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	(56)
Cobros por desinversiones		39.813	21.779
Inversiones inmobiliarias		39.813	6.801
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	14.978
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(84.575)	(163.260)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(665)	40.155
Instrumentos de patrimonio		(665)	40.155
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		67.316	136.075
Deudas con entidades de crédito		63.602	125.461
Otras deudas		3.714	614
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.735)	(4.898)
Pago dividendo	12.6	(4.735)	(4.898)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		61.916	171.332
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.654	(5.083)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	2.166	7.248
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	3.820	2.166
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.654	(5.083)

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional del Grupo es el euro.

1.1 Composición del Grupo y Variaciones en el Perímetro de Consolidación

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad dominante forman parte del perímetro de consolidación:

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	Fecha de adquisición/ constitución	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Vivenio Promocion. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	Ernst & Young	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lambda. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon. S.L.U	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vallecas Propco. S.L	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	08.04.2025	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Huertas. S.L	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	07.08.2025	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Viñas. S.L	CL María de Molina 54. Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	07.08.2025	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

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

Con fecha 10 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Vivenio Residencial Socimi, S.A., aprobó, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 5/2023 (la "LME"), el proyecto de fusión por absorción de Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Omicrom, S.L.U. y Nescam 2006, S.L.U., por la Sociedad absorbente Vivenio Residencial Socimi, S.A.

Con fecha 23 de junio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich la escritura de fusión, quedando debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La operación ha quedado acogida al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2017, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

También, en el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante, ha adquirido el 100% de las participaciones en las Sociedades; Vallecas Propco, S.L., Vivenio Huertas, S.L. (antes Tectum Tar Villaverde, S.L.) y Vivenio Viñas, S.L. (antes Tectum Tar Villaverde 2A, S.L.), obteniendo el control de sobre las mismas desde la fecha de sus respectivas adquisiciones.

Las tres sociedades son entidades dedicadas a la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como su explotación mediante el arrendamiento y pasan a consolidarse por el método de integración global.

La sociedad Vallecas Propco, S.L. ha sido adquirida el 8 de abril de 2025. Es una sociedad titular de un complejo inmobiliario compuesto por 180 viviendas, 180 trasteros, 202 plazas de aparcamiento y 6 locales comerciales, situado en la Avenida Gran Vía del Sureste, nº 53, en el Ensanche de Vallecas (Madrid).

Las sociedades Vivenio Huertas, S.L. (antes Tectum Tar Villaverde, S.L.) y Vivenio Viñas, S.L. (antes Tectum Tar Villaverde 2A, S.L.), fueron adquiridas el 7 de agosto de 2025. Estas sociedades tienen un edificio residencial destinado al alquiler cada una de ellas, ubicadas ambas en Villaverde (Madrid).

El precio satisfecho por la adquisición de las sociedades Vivenio Huertas, S.L., Vivenio Viñas, S.L. y Vallecas Propco, S.L. ha ascendido a 19.067 miles de euros, 11.619 miles de euros y 17.011 miles de euros, respectivamente, lo que supone un importe total de 47.697 miles de euros.

Las tres operaciones constituyen combinaciones de negocios, por lo que los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se han reconocido por su valor razonable en la fecha de adquisición.

Para la determinación del valor razonable, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

La Sociedad Dominante no ha identificado contraprestaciones contingentes.

De acuerdo con la NIIF 3 (Combinaciones de Negocios), el Grupo dispone de un periodo de doce meses para realizar la asignación definitiva de las adquisiciones anteriores. A cierre del ejercicio 2025, los



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Administradores de la Sociedad Dominante consideran las asignaciones anteriormente indicadas de los activos identificados y de los pasivos asumidos, como definitivas.

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

La Sociedad dominante se encuentra regulada por Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.2). Las sociedades dependientes Vivenio Omega S.L.U., Vivenio Lamda S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U., Vallecas Propco, S.L.U., Vivenio Huertas, S.L. y Vivenio Viñas, S.L., se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.2 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2025, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados Financieros Consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

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

Los Estados Financieros Consolidados han sido formulados por los Administradores para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2024, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2024, del resto de sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores y se aprobaron dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable. También se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en **Miles de euros** salvo que expresamente se indique lo contrario, pudiendo surgir diferencias de más/menos mil euros por el redondeo.

Estos Estados Financieros Consolidados se presentan bajo NIIF-UE.

Tanto los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2025 como los del ejercicio 2024 han sido auditados por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables y normas de registro y valoración utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Consolidados se describen en la Nota 5.

Durante el ejercicio 2025 han entrado en vigor nuevas normas o modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los presentes Estados Financieros Consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- Ausencia de convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21).

Las modificaciones aclaran cómo las entidades deben evaluar si una moneda es convertible y cómo deben determinar el tipo de cambio al contado cuando no hay convertibilidad; así como requerir desgloses que permitan a los usuarios de los estados financieros comprender el impacto de que una moneda no sea convertible.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2025, reflejándose su impacto en caso de aplicación, en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus Estados Financieros Consolidados.

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultados consolidado, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.2 y 15).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (Nota 5.11).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 5.17).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.11).
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.8).

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 36.524 miles de euros (fondo de maniobra negativo por importe de 128.130 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de varios préstamos otorgados por varias entidades bancarias (Sabadell e ING en 2024) con vencimiento inferior a un año.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2025 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Los Estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que el Grupo cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad dominante y sociedades dependientes y asegurar la continuidad de sus operaciones.

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

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue (expresado en euros):

<i>Euros</i>	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados	18.094.316,98
Total	18.094.316,98
Aplicación	
A reserva legal	1.809.432,00
A dividendos	16.216.179,18
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	68.705,80
Total	18.094.316,98

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, de acuerdo con los establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichos Estados Financieros Consolidados son los siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en el estado de resultados consolidado 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.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en el estado de resultados consolidado 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 del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

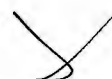
El Grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

5.5.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

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

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

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

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

5.6 Activos financieros

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

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

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al *coste amortizado*.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su *valor razonable con cambios en otro resultado global (patrimonio)*.

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del 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 Consolidados. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en el estado de resultados consolidado 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.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en el Estado de resultados consolidado del ejercicio.

Cancelación

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el estado de resultados consolidado 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 estado de situación financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

5.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.20 siguiente.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

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

La Sociedad dominante cumple los requisitos establecidos en la Ley a fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados.

Las sociedades dependientes Vivenio Omega, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U. y Vivenio Gamma, S.L.U., Vallecas Propco, S.L., Vivenio Huertas, S.L.U. y Vivenio Viñas, S.L.U., se acogen al régimen fiscal EDIV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas, que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial, se encontrará bonificada en un 40%.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2025 y 2024 es del 25 por ciento, en cuanto al tipo de gravamen de las SOCIMI se ha descrito anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración 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 la fecha en la que se realiza la operación.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

- 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. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.17 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

5.18 Acciones propias

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



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

5.19 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.20 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

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

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

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

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

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

Ejercicio 2025	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Miles de euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	VARIABLES SIGNIFICATIVAS OBSERVABLES (Nivel 2)	VARIABLES SIGNIFICATIVAS NO OBSERVABLES (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2025	1.986.190	-	-	1.986.190
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2025	1.423	-	1.423	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2025	548	-	548	-

Ejercicio 2024	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Miles de euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	VARIABLES SIGNIFICATIVAS OBSERVABLES (Nivel 2)	VARIABLES SIGNIFICATIVAS NO OBSERVABLES (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2024	1.858.985	-	-	1.858.985
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2024	433	-	433	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2024	959	-	959	-

No ha habido traspasos entre niveles durante el ejercicio 2025 ni 2024.

5.21 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	75.174.897	79.441.809
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	732.298.121	721.216.883
Resultado básico por acción (euros)	0,10	0,11

Resultado diluido por acción

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

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	75.174.897	79.441.809
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	75.174.897	79.441.809
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	717.474.213	706.593.705
Resultado diluido por acción (euros)	0,10	0,11

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

5.22 Medioambiente

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

5.23 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

5.24 Información financiera por segmentos

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2025
Coste				
Aplicaciones Informáticas	3.336	1.231	(80)	4.487
Total Coste	3.336	1.231	(80)	4.487
Amortización acumulada				
Aplicaciones Informáticas	(967)	(702)	80	(1.588)
Total amortización Acumulada	(967)	(702)	80	(1.588)
Total Inmovilizado Intangible	2.369	530	-	2.899

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	2.081	1.254	-	3.336
Total Coste	2.081	1.254	-	3.336
Amortización acumulada				
Aplicaciones Informáticas	(503)	(464)	-	(967)
Total amortización Acumulada	(503)	(464)	-	(967)
Total Inmovilizado Intangible	1.579	790	-	2.369

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas se corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del software del ERP, CRM y otras aplicaciones.

Durante el ejercicio 2024 se procedió a migrar a la versión superior del ERP (SAP S4 Hana).



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Variación perímetro Consolidación	Saldo final 31.12.2025
Coste					
Instalaciones Técnicas	747	8	(7)	7	755
Uillaje	34	2	-	-	37
Mobiliario	666	80	-	-	746
Equipos proceso información	84	-	-	-	84
Total Coste	1.532	91	(7)	7	1.623
Amortización acumulada					
Instalaciones Técnicas	(154)	(126)	1	(1)	(280)
Uillaje	(10)	(8)	-	-	(18)
Mobiliario	(231)	(116)	-	-	(347)
Equipos proceso información	(32)	(9)	-	-	(40)
Total amortización Acumulada	(427)	(258)	1	(1)	(685)
Total Inmovilizado Material	1.105	(167)	(7)	7	938

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2024
Coste				
Instalaciones Técnicas	732	15	-	747
Uillaje	24	11	-	34
Mobiliario	545	191	(69)	666
Equipos proceso información	84	-	-	84
Total Coste	1.385	216	(69)	1.532
Amortización acumulada				
Instalaciones Técnicas	(31)	(123)	-	(154)
Uillaje	(4)	(6)	-	(10)
Mobiliario	(150)	(92)	11	(231)
Equipos proceso información	(23)	(9)	-	(32)
Total amortización Acumulada	(208)	(230)	11	(427)
Total Inmovilizado Material	1.177	(14)	(58)	1.105

7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han producido movimientos significativos dentro el epígrafe.

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 294 miles de euros en el ejercicio 2025 (288 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

7.3 Otra información

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2025 y 2024 el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (Nota 10)	Variación perímetro Consolidación	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 31.12.2025
Térrenos	12.100	(747)	(13.300)	-	-	1.947	-
Construcciones	1.846.385	9.833	(14.557)	(19.381)	95.037	82.372	1.956.190
Terrenos y Construcciones	1.858.985	9.087	(27.857)	(19.381)	95.037	70.319	1.986.190
Anticipos para Inv Inmobiliarias	-	17.572	-	-	-	-	17.572
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	-	17.572	-	-	-	-	17.572
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.858.985	26.659	(27.857)	(19.381)	95.037	70.319	2.003.762

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 10)	Valorización de los activos (Nota 8.2)	Saldo final 31.12.2024
Térrenos	8.300	943	-	-	2.857	12.100
Construcciones	1.276.116	72.857	(5.522)	420.825	82.608	1.846.885
Terrenos y Construcciones	1.284.416	73.801	(5.522)	420.825	85.465	1.858.985
Inversiones Inmobiliarias en curso	282.000	21.580	-	(303.580)	-	-
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	23.231	94.015	-	(117.245)	-	-
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	305.231	115.594	-	(420.825)	-	-
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.589.647	189.395	(5.522)	-	85.465	1.858.985

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Movimientos significativos 2025

Mediante la adquisición de la totalidad de la participación en 3 Sociedades se han incorporado, a la cartera de inmuebles del Grupo, sendas promociones de viviendas, situadas todas ellas en el término municipal de Madrid, y que se encuentran en explotación mediante su arrendamiento.

Las altas de construcciones del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2025 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Avenida San Luis (Madrid), Calle Hermosilla (Madrid) y Calle Valdecahonde (Madrid).

Durante el ejercicio, se ha firmado un contrato para la futura adquisición, una vez finalizada su construcción, de un proyecto de vivienda protegida, situado en Valdebebas (Madrid).

Se ha producido la venta de 56 viviendas con sus anejos de los inmuebles situados en Teià, Sant Cugat del Vallès, Barberà del Vallès, Alcorcón y Madrid a un precio de venta conjunto de 20.598 miles de euros generando un resultado por 5.921 miles de euros por las mismas, así como la venta de un terreno situado en Málaga con un precio de venta de 19.350 miles de euros y que ha generado un resultado de 6.035 miles de euros.

Por último, se ha procedido al traspaso a "Activo no corriente mantenido para la venta" de un edificio de viviendas situado en Madrid, ya que durante el ejercicio 2026 es altamente probable formalizar su venta.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Movimientos significativos 2024

Las altas de construcciones del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2024 se corresponden a la adquisición de tres inmuebles situados en Arganda (Madrid) y a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación del Grupo, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Avenida San Luis (Madrid) y calle Hermosilla (Madrid).

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

Se ha producido la venta de 21 viviendas con sus anejos de los inmuebles situados en Teià y Barberà del Vallès a un precio de venta conjunto de 6.865 miles de euros generando un resultado 1.279 miles de euros por las mismas.

Las promociones en curso, situadas en las Calles Casimiro Mahou Bierhams y Méndez Álvaro de Madrid se han finalizado y han entrado en explotación durante el ejercicio 2024.

Durante el ejercicio 2024 entraron en explotación, una vez terminada su construcción, tres proyectos llave en mano de viviendas situados en Villaverde, Carabanchel y Torrejón de Ardoz (Madrid) aplicando en la compraventa los anticipos entregados a cuenta de las mismas.

8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, asciende a 2.009 millones de euros (1.859 millones de euros en 2024), generando una diferencia de valor de las inversiones inmobiliarias de 70.319 miles de euros para el ejercicio 2025 (85.465 miles de euros en 2024) que ha sido registrada en el estado de resultados consolidado (Nota 16.8). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen "anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward purchase".

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

Yields netas de salida (%)	31.12.2025	31.12.2024
Inmuebles valorados por descuento de flujos de caja	3.25% - 5.25%	3.25% - 5.26%

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

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida		
	Valoración	Disminución 1/4 de punto	Aumento 1/4 de punto
31 de diciembre de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	2 008 790	100.610	(87.590)
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1 858.985	130.565	(110.385)

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

<i>Miles de euros</i>	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
31 de diciembre de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	2.008.790	(191.490)	209.010
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1.858.985	(190.285)	190.015

8.3 Arrendamientos operativos

Las Inversiones Inmobiliarias del Grupo se componen de inmuebles de viviendas, cuya explotación se realiza mediante contratos de arrendamiento operativos a terceros, que se encuentran acogidos a la normativa general de arrendamientos vigente en el momento de contratación y con una duración de entre uno y siete años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido durante el ejercicio 2025 a 77.256 miles de euros y 2.354 miles de euros (56.556 miles de euros y 3.085 miles de euros en el ejercicio 2024) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2025 han sido 21.303 miles de euros (16.465 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Hasta un año	75.197	63.479
De un año a cinco años	239.935	207.468
Más de cinco años	54.863	52.881
	369.995	323.828

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometida una adquisición de activos mediante un contrato de llave en mano sobre una promoción inmobiliaria situada en Madrid por importe estimado de 55.626 miles de euros. Durante el ejercicio se han entregado anticipos a cuenta de la mencionada adquisición, por importe de 17.355 miles de euros.

Como se ha indicado anteriormente (nota 8.1) durante el ejercicio 2024 se produjo la finalización de la construcción y formalización de la adquisición de los inmuebles sujetos a contratos de llave en mano situados en Carabanchel, Villaverde y Torrejón de Ardoz (Madrid).

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

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.974 millones de euros (1.718 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos financieros significativos en los costes de construcción de los inmuebles.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

	Metros cuadrados alquilables (a/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31.12.2025	384.745	15.031	93%
Total a 31.12.2024	369.055	13.713	85%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025		31.12.2024	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	6.357	6.357	4.839	4.839
- Fianzas entregadas a largo plazo	5.517	5.517	3.884	3.884
- Depósitos constituidos a largo plazo	840	840	955	955
Derivados de Coberturas	1.423	1.423	433	433
Activos financieros a largo plazo	7.780	7.780	6.273	6.273
Activos financieros a coste amortizado	2.887	2.887	2.857	2.857
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.282	2.282	2.347	2.347
- Otros activos financieros	605	605	511	511
Derivados de Coberturas	-	-	-	-
Activos financieros a corto plazo	2.887	2.887	2.857	2.857
Total activos financieros	10.667	10.667	8.130	8.130

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Fianzas entregadas a largo plazo	5.517	3.884
Depósitos constituidos a largo plazo	840	955
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	6.357	4.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.282	2.347
Otros activos financieros	605	511
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	2.887	2.857
Activos financieros a coste amortizado	9.244	7.696

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge entre otros importes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como un número inicial de 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.642	938
Empresas del grupo y asociadas deudores	48	-
Deudores varios	591	1.409
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.282	2.347

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

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. Los movimientos por dichas correcciones han sido los siguientes:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	2.265	2.165
Dotaciones netas	619	100
Saldo final a 31.12.2025	2.883	2.265

A su vez, durante el ejercicio 2025 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 129.129 euros (29.240 euros en el ejercicio 2024).

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	19.381	-	19.381
Activos no corriente mantenidos para venta	-	-	-	19.381	-	19.381

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 8)	Valorización de los activos	Saldo final 31.12.2024
Inversiones inmobiliarias en curso	14.000	56	(14.000)	-	(56)	-
Valor Razonable Activos no corriente mantenidos para venta	14.000	56	(14.000)	-	(56)	-

Durante el ejercicio 2025 se ha procedido al traspaso del inmueble situado en Calle Padilla 41, Madrid. Considerando que es altamente probable que su venta se haga efectiva durante el ejercicio 2026.

En el ejercicio 2024 se procedió a la venta de la promoción en curso que en 2023 la Sociedad Dominante había clasificado como mantenida para la venta, al considerar que no era probable que la promoción en curso proyectada en calle Escuela de Vallecas (Madrid) se pudiera desarrollar tal y como se tenía previsto, por lo que se inició un plan para proceder a su venta que se completó en el ejercicio 2024.

La venta se produjo por un precio de venta de 15.360 miles de euros y generó un resultado de 978 miles de euros.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.820	2.166
Total efectivo y otros activos líquidos	3.820	2.166

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente expresado en euros:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
06 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	286.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	9.985.243	1	947.823	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	7.159.060	1	1.532.743	619.863.368
22 de junio de 2021	568.033	1	145.777	620.431.401
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.447.853	702.172.173
21 de junio de 2023	2.535.694	1	872.532	704.707.867
09 de mayo de 2024	20.590.254	1	9.409.746	725.298.121
15 de julio de 2024	7.000.000	1	3.199.000	732.298.121
	732.298.121		114.793.903	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, el capital estaba compuesto por 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 114.793.903 euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Pylades Investments Holding B V	48.82%	48.82%
Aware Super PTY LTD	48.82%	48.82%
Renta Corporación Real Estate. S.A	0.00%	0.06%
Autocartera y accionistas minoritarios	2.35%	2.29%
	100,00%	100,00%

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de sus acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2025 y 2024 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera, por exigencias de liquidez, a 31 de diciembre de 2025 asciende a 461.100 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 626.999 euros (256.331 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 295.626 euros a 31 de diciembre de 2024).

Por otro lado, y de forma separada a la autocartera de liquidez, mencionada en el párrafo anterior, durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha adquirido 452.263 de sus acciones, a un precio de 1,36 euros/acción, según decisión del Consejo de Administración, previamente autorizado por Junta General Ordinaria de accionistas de fecha 23 de junio de 2025 por un importe total de 615.077,68 euros, que unidas a las acciones propias ya adquiridas conforman una autocartera, a 31 de diciembre de 2025, compuesta por 15.075.441 acciones (sin incluir las acciones de la autocartera de liquidez) valoradas a su coste que asciende a 16.920 miles de euros (14.623.178 acciones al coste de 16.305 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

12.2 Prima de emisión

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

<i>Miles de euros</i>	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2023	102.185
Ampliación de capital 09 de mayo de 2024	9.410
Ampliación de capital 15 de julio de 2024	3.199
Saldo al 31 de diciembre de 2024	114.794
Saldo al 31 de diciembre de 2025	114.794

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Fusión de Sociedades	Otros	Saldo final 31.12.2025
Reserva legal	918	529	-	-	-	1.446
Otras reservas	231.830	80.230	(18)	22.919	0	334.982
Reservas en sociedades consolidadas	(4.917)	(6.073)	-	3.009	(24)	(8.005)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.130)	22	-	-	-	(18.108)
Total	209.704	74.707	(18)	25.928	(23)	310.295

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2024
Reserva legal	368	550	-	-	918
Otras reservas	160.484	71.394	(49)	1	231.830
Reservas en sociedades consolidadas	(2.357)	(2.560)	-	-	(4.917)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.181)	51	-	-	(18.130)
Total	140.314	69.435	(49)	1	209.704

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Nescam, S L U	-	(2.386)
Vivenio Promoción, S L U	(15.433)	(1.478)
Vivenio Alfa, S L U	-	(245)
Vivenio Beta, S L U	-	1.267
Vivenio Delta, S L U	-	(82)
Vivenio Epsilon, S L U	(1)	(0)
Vivenio Gamma, S L U	(1.440)	(7)
Vivenio Kappa, S L U	-	351
Vivenio Lamda, S L U	6.319	(4)
Vivenio Omicrom, S L U	-	(2.323)
Vivenio Sigma, S L U	(3)	(3)
Vivenio Omega, S L U	2.580	(3)
Vivenio Poseidon, S L U	(3)	(3)
Vallecas Propco, S L	(24)	-
Vivenio Huertas, S L	-	-
Vivenio Viñas, S L	-	-
Total	(8.005)	(4.917)

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

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

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

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

Este contrato venció en el ejercicio 2024, en el cual se devengó por este concepto un importe de 949.264 euros (incluye el IVA no deducible). De forma excepcional se llegó al acuerdo de que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectuase en efectivo en lugar de en acciones.

Planes de retribución a largo plazo

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

Los importes devengados se liquidarán con acciones de la Sociedad dominante y se registrarán en balance según su naturaleza, una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio 2025 se ha devengado un importe de 903 miles de euros por este concepto.

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Ajuste por cambio de valor	Saldo final 31.12.2025
Cobertura de flujos de efectivo	(618)	1.203	585
Total	(618)	1.203	585

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Ajuste por cambio de valor	Saldo final 31.12.2024
Cobertura de flujos de efectivo	123	(741)	(618)
Total	123	(741)	(618)

12.6 Distribución del dividendo

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., Sociedad matriz del Grupo, acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

<i>Miles de euros</i>	2025		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,66%	0,0066	4.735

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados
Todas las acciones son ordinarias de 1 euro de valor nominal

El 21 de junio de 2025 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2024, de 0,0066 euros/acción (4.735 miles de euros) que fue abonado el 18 de julio de 2025.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025			31.12.2024		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	704.787	12.737	717.524	570.195	9.023	579.219
- Deudas a largo plazo	704.787	12.737	717.524	570.195	9.023	579.219
Derivados de cobertura	-	548	548	-	959	959
Pasivos financieros a largo plazo	704.787	13.285	718.072	570.195	9.981	580.177
Pasivos financieros a coste amortizado	50.177	9.746	59.924	119.472	10.618	130.090
Deudas a corto plazo	50.177	42	50.219	119.472	11	119.483
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	9.705	9.705	-	10.607	10.607
Pasivos financieros a corto plazo	50.177	9.746	59.924	119.472	10.618	130.090
Total pasivos financieros	754.964	23.032	777.996	689.668	20.599	710.268

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 754.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (689.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). El valor a coste amortizado de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no diferiría significativamente de su valor contable.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	704.787	570.196
A largo plazo	704.787	570.196
Deudas con entidades de crédito	50.177	119.472
A corto plazo	50.177	119.472
Deudas con entidades de crédito	754.964	689.668

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.681)	-	-	(4.681)
Principal a largo plazo	708.218	1.250	-	709.468
Principal a corto plazo	41.248	8.750	(29)	49.970
Intereses a corto plazo	154	54	0	208
Deuda a 31.12.2025	744.939	10.054	(29)	754.964
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	22.512	140	67	22.720
Gastos financieros a 31.12.2025	22.512	140	67	22.720

<i>Miles de euros</i>	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.236)	-	-	(4.236)
Principal a largo plazo	574.432	-	-	574.432
Principal a corto plazo	111.296	312	7.772	119.380
Intereses a corto plazo	86	0	6	93
Deuda a 31.12.2024	681.578	312	7.778	689.668
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	20.748	32	213	20.993
Gastos financieros a 31.12.2024	20.748	32	213	20.993

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo correspondiente al año 2025, se han firmado los siguientes contratos de préstamo hipotecarios con:

- ING, préstamos hipotecarios por un importe total conjunto de principal de 69.346 miles de euros, con un tipo de interés variable de EURIBOR 3 meses + 1,20% y vencimiento en el año 2030. Estos préstamos tienen como garantía 6 promociones inmobiliarias situadas en Barcelona, Madrid, Palma de Mallorca, Sant Adrià de Besós y Sant Cugat del Vallès.
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal de 55.000 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,00% y vencimiento en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía 3 promociones inmobiliarias situadas en Carabanchel, Villaverde y Torrejón (Madrid).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 10.083 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,20% y vencimiento en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía 2 promociones inmobiliarias situadas en Valencia y Barcelona.
- SABADELL, hipotecario por un importe total de principal de 24.000 miles de euros, de los cuales estaban dispuestos a cierre del ejercicio 240 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,10% y vencimiento en el año 2031. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada Madrid.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Mediante la adquisición, realizada por la Sociedad Dominante, de la totalidad en la participación de varias Sociedades se han integrado durante el ejercicio los siguientes préstamos:

- Santander, préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente a 31 de diciembre de 2025 de 7.157 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 2,20% y vencimiento en el año 2026. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.
- Caixa, préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente al cierre del ejercicio de 8.673 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 2,60% y vencimiento en el año 2049. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Durante el periodo correspondiente al año 2025, se han cancelado/amortizado los siguientes préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final de 10 préstamos hipotecarios constituidos sobre varias promociones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2024 debidamente formulados, auditados, aprobados y publicados.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2025 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 95.936 miles de euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2026 a 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 8 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.
- Unicaja un préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente de 28.167 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada Málaga por un importe total de principal pendiente de 18.259 miles de euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su vigencia, con vencimiento en el año 2037. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Málaga.

- Ibercaja, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 8.000 7.601 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2039. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamos hipotecarios por un importe de principal dispuesto de 24.000 miles de euros con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,48% y con vencimiento en el año 2028. Estos préstamos tienen como garantía dos promociones inmobiliarias situadas en Vallecas (Madrid).

Préstamos hipotecarios por importe total de 77.300 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimientos en los años 2027 y 2029. Estos préstamos tienen como garantía tres promociones situadas en Arganda (Madrid) y una promoción en Madrid.

- Laboral Kutxa, préstamo hipotecario por importe total de 7.601 8.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 6 meses + 1,40% y vencimiento el año 2039. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Alcorcón (Madrid).
- ING, préstamo hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 95.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el momento de cada disposición y vencimiento 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía cinco promociones inmobiliarias situadas en Madrid.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Préstamos hipotecarios con un principal pendiente de 27.000 miles de euros, y un tipo de interés para la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,25% y para la parte fija el tipo establecido del 3,589%, con vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía tres promociones inmobiliarias situadas en Valencia, Rivas Vaciamadrid y Móstoles.

Préstamo hipotecario por un importe de principal pendiente de 20.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,35% y para la parte fija el tipo establecido de 4,08%. Este préstamo tiene vencimiento en el año 2029 y tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Sant Adrià de Besós (Barcelona).

- Abanca, tres préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 21.703 miles de euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% los otros, con vencimientos en los años 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía sendas promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.

- Bankinter, préstamo hipotecario por un importe de principal dispuesto de 6.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,75% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

Préstamo hipotecario por importe total de 7.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 6 meses + 1,50% y vencimiento en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Madrid

- Santander, préstamo hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 83.500 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y con vencimientos en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Móstoles.

Préstamo hipotecario por un importe total de principal de 48.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,35% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Málaga.

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Líneas de crédito

Los contratos de líneas de crédito vigentes a la fecha de cierre del ejercicio son los siguientes:

- Línea de crédito con BBVA, con un límite de 4.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del Euribor 3 meses + 0,85%.
- Línea de crédito con Bankinter, con un límite en 7.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,90%.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2025 se formaliza préstamo empresarial de tipo variable con BBVA, por un límite de 10.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,15% y vencimiento en el ejercicio 2027.

Durante el año 2025, se ha cancelado/amortizado a su llegada al vencimiento el préstamo de Unicaja.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Vencimientos en 1 año	50.177	119.472
Vencimientos en 1-2 años	139.417	34.111
Vencimientos en 2-3 años	196.282	126.606
Vencimientos en 3-4 años	198.747	197.404
Vencimientos en 4-5 años	144.225	184.072
Vencimientos en > 5 años	30.796	32.238
Total deuda con entidades de crédito	759.645	693.904

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre varios préstamos hipotecarios, para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros de los mismos.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

<i>Miles de euros</i>			VENCIMIENTOS NOMINAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2025	Nominales	2026	2027	2028	2029	2030	Posteriores
IRS BBVA	(144)	110.300	-	-	37.500	32.300	40.500	-
IRS SANTANDER	1.018	118.000	-	-	-	118.000	-	-
Total instrumentos financieros de cobertura	874	228.300	-	-	37.500	150.300	40.500	-

<i>Miles de euros</i>			VENCIMIENTOS NOMINAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2024	Nominales	2025	2026	2027	2028	2029	Posteriores
IRS BBVA	(958)	69.800	-	-	-	37.500	32.300	-
IRS SANTANDER	433	70.000	-	-	-	-	70.000	-
Total instrumentos financieros de cobertura	(525)	139.800	-	-	-	37.500	102.300	-

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

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

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

El valor de los derivados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Con I.R.S.	874	(525)
Valoración coberturas financieras	874	(525)

El importe registrado contra patrimonio, durante los ejercicios 2025 y 2024, correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado del otro resultado global consolidado.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

13.2 Otros pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Fianzas recibidas por arrendamientos a largo plazo	12.737	9.023
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	12.737	9.023
Fianzas recibidas a corto plazo	42	11
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.705	10.607
Otros pasivos financieros corrientes	9.746	10.618
Otros pasivos financieros	22.483	19.641

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores	5.232	8.238
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	-	949
Acreedores varios	3.223	278
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.249	1.142
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.705	10.607

A 31 de diciembre de 2025 el saldo proveedores incluía, entre otros, los pagos aplazados de la compraventa de una promoción en Sant Adrià de Besòs.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Activos por impuesto corriente	-	17
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	139	-
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	2	-
Retenciones y pagos a cuenta	1	-
Créditos con las Administraciones Públicas	142	17

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos por impuesto corriente	244	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	233
IRPF	463	610
Seguridad Social	108	95
Deudas con las Administraciones Públicas	815	939

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

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

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

14.1 Conciliación del gasto por impuesto de Sociedades

La conciliación entre el gasto por impuesto resultante de multiplicar el beneficio contable por el tipo impositivo general aplicable (25%) y el impuesto sobre las ganancias registrado, es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Resultado consolidado antes de impuestos	108.041	98.132
Impuesto calculado al tipo impositivo general (25%)	27.010	24.533
Diferencias permanentes	(283)	(160)
Ajustes de consolidación e IFRS	24.310	305
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante	(18.376)	(7.754)
Créditos fiscales no reconocidos previamente, aplicados en el ejercicio	(150)	(26)
Créditos fiscales del ejercicio no reconocidos contablemente	2	1.196
Bonificaciones y Deducciones	(240)	(333)
Otros ajustes	(12)	922
Gasto por impuesto sobre beneficios	32.262	10.682
Ajustes al impuesto sobre beneficios	601	(0)
Gravamen especial SOCIMI - 15% sobre resultado no distribuido	3	8
Total Gasto por impuesto sobre beneficios	32.866	10.690

Diferencias permanentes

Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos imputables o deducibles. Entre ellos se incluyen los gastos de la ampliación de capital y de las operaciones con autocartera. (Nota 12.3), imputados directamente contra reservas y que son deducibles fiscalmente, estos gastos no se reflejan en el estado de otro resultado global consolidado.

Régimen SOCIMI

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2025 y 2024 no ha generado resultado sobre el que tenga que tributar al régimen general.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha tributado por impuesto de sociedades en virtud de los siguientes conceptos:

- Por el gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no fue distribuido. La cuota generada por este gravamen especial fue de importe de 3.231,61 euros, el impuesto que fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

- Por el gravamen especial del 19% sobre aquellos dividendos que la SOCIMI ha distribuido a socios con un porcentaje de participación superior al 5% y que están exentos o tributan a un tipo inferior al 10%. La cuota generada por este gravamen especial fue de un importe de 448.359,66 euros, el impuesto fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.

En cuanto al gravamen especial del 19% la Sociedad contempla en sus estatutos que, en caso de generarse esta obligación de tributar la Sociedad será compensada en el mismo importe de la cuota del impuesto por el accionista correspondiente, importe que será retenido del dividendo a pagar.

Deducciones y Bonificaciones

Las Sociedades filiales Vivenio Gamma, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vallecas Propco, S.L., Vivenio Huertas, S.L.U. y Vivenio Viñas, S.L.U., se encuentran acogidas al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas, que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial, se encontrará bonificada en un 40%.

14.2 Activos y Pasivos por impuesto diferido

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Variación perímetro consolidación	Variaciones reflejadas en		Saldo final 31.12.2025
			Estado de resultados	Patrimonio neto	
Deducciones pendientes	-	-	-	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	15	-	-	(15)	-
Gastos financieros deducibles pendientes	504	-	(504)	-	-
Bases imponibles negativas	91	61	(151)	-	1
Activo por impuesto diferido	610	61	(655)	(15)	1
Cobertura de flujos de efectivo	108	-	-	181	289
Valoración de inversiones inmobiliarias	40.910	-	5.269	(2.511)	43.668
Pasivos por impuesto diferido	41.019	-	5.269	(2.330)	43.957

Miles de euros	Saldo inicial 01.01.2024	Variación perímetro consolidación	Variaciones reflejadas en		Saldo final 31.12.2024
			Estado de resultados	Patrimonio neto	
Deducciones pendientes	1.101	-	(1.101)	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	15	15
Gastos financieros deducibles pendientes	140	-	365	-	504
Bases imponibles negativas	2.437	-	(2.346)	-	91
Activos por impuesto diferido	3.677	-	(3.082)	15	610
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	108	108
Valoración de inversiones inmobiliarias	33.950	-	6.960	-	40.910
Pasivos por impuesto diferido	33.950	-	6.960	108	41.019

14.3 Otra información fiscal

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2025	511	-	22	-
Ejercicio 2024	538	-	51	-
Ejercicio 2023	-	-	-	-
Ejercicio 2022	(4.405)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.246)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.192)	-	-	15
Ejercicio 2019	(11.885)	-	-	125
Ejercicio 2018	(139)	-	-	(2)
Ejercicio 2017	(1.439)	-	-	-
Total	(24.257)	-	73	138

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

Euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2025	2.375	2.360	-	-
Ejercicio 2024	2.457	2.441	-	-
Ejercicio 2023	-	-	-	-
Ejercicio 2022	-	-	-	-
Ejercicio 2021	3.098	-	-	-
Ejercicio 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2017	-	-	-	-
Total	7.930	4.800	-	-

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 5 de junio de 2025 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 4.735 miles de euros, correspondientes al resultado del año 2024.

El 26 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 4.898 miles de euros, correspondientes al resultado del año 2023.

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

Datos del Grupo Consolidado.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pño Negro 1-7 y CL Pño Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
6	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
7	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
9	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
10	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
11	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
12	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Roc Codó 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
20	04/10/2018	CL Jose Antonio Aguirre 2	Getafe	Invers.Inmob.	Residencial
21	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
24	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
30	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
31	26/03/2020	CL Ficara Molinera 71-81	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
32	29/09/2020	CL Ficara Molinera 3	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
33	28/04/2021	CL Ficara Molinera 85	Villaverde (Madrid)	Invers.inmob.	Residencial
34	10/09/2021	CL Antonio Machado	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
35	04/11/2021	CL Santo de la Isidra 10	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
36	22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
37	24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
38	15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
39	31/08/2022	CL Embalse de San Juan 1-17	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
40	20/09/2022	AV de la Onu 1	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
41	10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
42	21/12/2023	CL Río Gargaligas 15-21	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
43	25/01/2024	AV La Haya 24-26	Arganda	Invers.inmob.	Residencial
44	25/01/2024	AV París 1	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
45	25/01/2024	AV Roma 6	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
46	19/03/2024	CL Casimiro Mahou Bierhams 21-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
47	09/05/2024	CL Dalai Lama 2	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
48	04/07/2024	CL José María Lozano Sainz	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
49	17/07/2024	CL Provisional Cocheras Buenavista Dos	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
50	08/10/2024	CL Méndez Álvaro 43	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
51	08/04/2025	Gran Vía del Sureste 53	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
52	07/08/2025	CL Viñas del Río 13	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
53	07/08/2025	CL Huertas del Río 1	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.3)	77.256	56.556
Categorías de actividades	77.256	56.556

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
España		
Madrid	60.377	39.876
Barcelona	8.014	10.047
Valencia	1.260	1.184
Palma de Mallorca	975	916
Málaga	6.630	4.533
Mercados geográficos	77.256	56.556

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	2.354	3.085
Otros ingresos de explotación	796	442
Otros ingresos de explotación	3.150	3.527



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	6.479	5.051
Indemnizaciones	18	17
Cargas sociales		
Seguridad social	1.124	1.001
Otros gastos sociales	70	40
Gastos de personal	7.691	6.109

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Arrendamientos (Nota 7.2)	295	288
Reparaciones y conservación	7.451	5.797
Servicios profesionales independientes	2.770	2.655
Primas de seguros	799	1.372
Servicios bancarios	98	77
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	859	348
Suministros	2.585	1.827
Otros servicios	3.237	2.786
Servicios exteriores	18.093	15.150

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

La partida de "Servicios profesionales independientes" del ejercicio 2024 recogía el "Incentive Fee" de Rentia Corporación según el contrato *Investment Management Agreement* firmado por las partes (nota 12.4).

La Sociedad Dominante, ha reconocido, según su naturaleza, todos aquellos gastos generados por la operación de fusión realizada durante el ejercicio en la cuenta de resultados.

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Inmovilizado intangible (nota 6)	702	464
Inmovilizado material (nota 7)	258	230
Amortización del inmovilizado	960	694

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Inmovilizado material	(7)	(16)
Inversiones inmobiliarias (nota 8)	11.956	1.279
Activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 10)	-	978
Resultado por enajenación/baja inmovilizado	11.949	2.241

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	225	14
Ingresos financieros	225	14

16.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Intereses por deudas con terceros (nota 14.1)	22.720	20.993
Otros gastos financieros	96	120
Gastos financieros	22.816	21.112

Como otros gastos financieros el Grupo recoge aquellos gastos asociados al mantenimiento de avales, así como las comisiones de no disposición según lo establecido en los contratos de financiación.

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones inmobiliarias (notas 8.2)	70.319	85.465
Activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 10)	-	(56)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	70.319	85.409

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" del estado de resultados consolidado recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. El ejercicio 2025 recoge una variación de 70.319 miles de euros y de 85.409 miles de euros en 2024 (Nota 8.2), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, valoraciones que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Accionista
Aw are Super PTY LTD	Accionista



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

17.1 Entidades vinculadas

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

31.12.2025	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Prestación de servicios	98	98
Renta Corporación Real Estate, S.A.	98	98
TOTAL GASTOS	98	98
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación en la compra de inmovilizado	881	881
Renta Corporación Real Estate, S.A.	881	881
TOTAL OTRAS OPERACIONES	881	881
31.12.2024		
GASTOS		
Intermediación en la venta de inmovilizado	230	230
Renta Corporación Real Estate, S.A.	230	230
Prestación de servicios	790	790
Renta Corporación Real Estate, S.A.	790	790
TOTAL GASTOS	1.020	1.020
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación en la compra de inmovilizado	1.961	1.961
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.961	1.961
TOTAL OTRAS OPERACIONES	1.961	1.961

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

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

En 2024 finalizó el contrato y se devengó importe por este concepto de 949.264 euros (incluye el IVA no deducible). De forma excepcional se acordó que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectuaría en efectivo.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

El detalle de los Saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

31.12.2025	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO		
Deudores comerciales	48	48
Aware Super PTY LTD	48	48
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	48	48
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores / Proveedores comerciales	949	949
Renta Corporación Real Estate, S.A.	949	949
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	949	949

El saldo con Renta Corporación corresponde al devengo del “Incentive Fee” del ejercicio 2024, anteriormente mencionado.

En el ejercicio 2025 Renta Corporación ha dejado de ser accionista y por tanto a partir de ese momento deja de considerarse como parte vinculada del Grupo, se han reconocido como operaciones vinculadas todas aquellas producidas con anterioridad a su salida del accionariado.

17.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	834	1.534	2.368
Total 31.12.2025	834	1.534	2.368
Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	809	617	1.426
Total 31.12.2024	809	617	1.426

Durante el ejercicio 2025 el epígrafe de “Retribuciones variable y Otras” contempla un importe de 826 miles de euros, de acuerdo con el plan de retribuciones a largo plazo calculado según lo indicado en la nota 12.4.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	7.780	5.273
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.424	2.364
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	605	511
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 11)	3.820	2.166
Total	14.629	10.312

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

Actividades de explotación

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

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

<i>Miles de euros</i>	Operaciones continuadas	
	31.12.2025	31.12.2024
No vencidos	661	375
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	729	366
Entre 30 y 60 días	330	129
Entre 60 y 90 días	125	24
Entre 90 días y 120 días	122	94
Más de 120 días	314	384
Facturas pendientes de emitir	-	975
Total	2.282	2.347

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2025, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 67% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (72% a 31 de diciembre de 2024).



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Financiación de terceros a tipo de interés variable	247.596	196.045
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	511.841	497.767

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

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 36.524 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

A la fecha de formulación de los Estados Financieros Consolidados, el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2025 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2025			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2025	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2025
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	8	5	13	12	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	19	38	57	57	-
Operarios	10	-	10	11	-
Ejercicio 2025	45	48	93	93	-



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2024			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2024	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2024
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	7	4	11	11	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	19	36	55	59	-
Operarios	11	-	11	11	-
Ejercicio 2024	45	45	90	94	-

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, una de ellas mujer y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

<i>Miles de euros</i>	2025	2024
Servicios de auditoría	57	55
Otros servicios	25	21
Total honorarios	82	76

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

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	40	52
Ratio de operaciones pagadas	41	53
Ratio de las operaciones pendientes de pago	38	41

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	33.833	56.041
Total pagos pendientes	2.676	4.225
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	20.477	19.889
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	61%	35%

	Número de facturas	
	2025	2024
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	34.975	28.234
Porcentaje sobre el total de facturas	79%	76%

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.



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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2025.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, actualmente BME Growth, (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2025 era de 1,36 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2025 había 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

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

Con fecha 10 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Vivenio Residencial Socimi, S.A., aprobó, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 5/2023 (la "LME"), el proyecto de fusión por absorción de las Sociedades Nescam 206, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Omicrom, S.L.U., por la Sociedad absorbente Vivenio Residencial Socimi, S.A.

Con fecha 23 de junio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich la escritura de fusión que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La operación ha tenido efectos contables desde el 1 de enero de 2025, por lo que los activos, pasivos y demás elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas han sido integrados en las presentes cuentas anuales, que reflejan la situación patrimonial y financiera resultante de la fusión.

El Grupo lo conforman actualmente 11 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad dominante posee el 100% de la participación en sus Sociedades filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio 2025

El Grupo ha tenido una evolución, a nivel general, positiva durante el ejercicio, debido al crecimiento de las rentas, las ventas de inmuebles durante el ejercicio y al incremento de la valoración de su cartera de activos.

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación consolidado, bajo normativa IFRS, de 61.227 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 77.256 miles de euros y por refacturación de gastos a 2.354 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 33,49% con respecto al ejercicio anterior, de los cuales el 4,84% correspondería a la incorporación a la cartera de nuevas promociones.



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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio 2025 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 90%. Se han puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera tras su construcción como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2025 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial era de 12,81 €/m²/mes.

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio el Grupo cuenta con una cartera de activos compuesta por 52 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 6.583 viviendas y 74 locales/oficinas.

Durante el ejercicio 2025, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se suman tres promociones de inmuebles en explotación, mediante la adquisición del 100% de la participación en las Sociedades propietarias de los inmuebles, situadas en Vallecas y Villaverde (Madrid), sumando a la cartera 385 viviendas y 8 locales.
- Venta de 56 viviendas con sus anejos situadas en sendas promociones de inmuebles situadas en Teià, Sant Cugat del Vallès, Barberá del Vallès (Barcelona), Vallecas (Madrid) y Alcorcón.
- Venta de un terreno situado en Málaga.

3. Evolución previsible del Grupo

La evolución esperada del Grupo para en 2026 es continuar con sus tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

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

4. Política de dividendos

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

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

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

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., Sociedad matriz del Grupo, acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

<i>Miles de euros</i>	2025		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,66%	0,0066	4.735

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
Todas las acciones son ordinarias de 1 euro de valor nominal.



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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

El 21 de junio de 2025 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2024, de 0,0066 euros/acción (4.735 miles de euros) que fue abonado el 18 de julio de 2025.

5. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 461.100 acciones en autocartera a un precio medio de 1,35 euros/acción.
- Venta de 2.455 acciones en autocartera a un precio medio de 1,37 euros/acción.

Existen 263.003 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado, de conformidad con la normativa aplicable.

6. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

<u>Miles de euros</u>	Operaciones continuadas	
	31.12.2025	31.12.2024
No vencidos	661	375
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	729	366
Entre 30 y 60 días	330	129
Entre 60 y 90 días	125	24
Entre 90 días y 120 días	122	94
Más de 120 días	314	384
Facturas pendientes de emitir	-	975
Total	2.282	2.347

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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2025, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 67% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo. (72% a 31 de diciembre de 2024).

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

<u>Miles de euros</u>	31.12.2025	31.12.2024
Financiación de terceros a tipo de interés variable	247.595	196.045
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	511.841	497.767

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

7. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

9. Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2025 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 40 días, dentro del periodo legal establecido.

10. Hechos posteriores

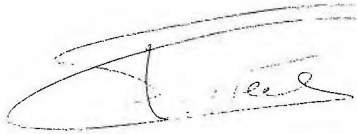
No se han producido hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio 2025.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2025, el día 30 de marzo de 2026. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 62, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero-Presidente

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero



D. Tino Adrián Mazhinduka
Consejero

DocuSigned by:
Daniel Loureda López
47AD0C8EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:
Ines TOPER
FB9F6B623C444BB...

Dña. Ines Toper
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



**The better the question.
The better the answer.
The better the world works.**



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2025, un importe de 1.073.541 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.3 y 4.3 de la memoria adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.



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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/09691
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)



Jesús F. Pérez Molina
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 24240)

13 de abril de 2026

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2025**

X

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.424.864	1.262.651
Inmovilizado intangible	5	2.899	2.369
Aplicaciones informáticas		2.899	2.369
Inmovilizado material	6	902	967
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		902	967
Inversiones inmobiliarias	7	1.073.541	797.687
Construcciones		1.073.541	797.687
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 17	342.337	468.172
Instrumentos de patrimonio		286.037	365.172
Créditos a empresas		56.300	93.000
Inversiones financieras a largo plazo	9	5.176	3.458
Derivados		267	0
Otros activos financieros		4.909	3.457
B) ACTIVO CORRIENTE		24.376	13.980
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	19.381	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.648	1.119
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.127	441
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	115	115
Deudores varios	9	54	85
Activos por impuesto corriente	14	-	477
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17	-	10.998
Otros activos financieros	17	-	10.998
Inversiones financieras a corto plazo	9	223	314
Derivados		-	-
Otros activos financieros		223	314
Periodificaciones a corto plazo		98	63
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	3.025	1.487
Tesorería		3.025	1.487
TOTAL ACTIVO		1.449.229	1.276.631

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en Miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		820.533	809.903
A-1) FONDOS PROPIOS		820.815	810.799
Capital	12.1	732.298	732.298
Capital escriturado		732.298	732.298
Prima de emisión	12.2	114.794	114.794
Reservas	12.3	(9.039)	(6.847)
Legal y estatutarias		1.446	918
Otras reservas		(10.485)	(7.765)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(17.224)	(16.500)
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(18.108)	(18.130)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(18.108)	(18.130)
Resultado del ejercicio	3	18.094	5.285
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	12.5	(282)	(897)
Operaciones de cobertura		(282)	(897)
B) PASIVO NO CORRIENTE		528.618	301.790
Deudas a largo plazo	13	528.618	301.790
Deudas con entidades de crédito		520.073	295.978
Derivados		548	897
Otros pasivos financieros		7.997	4.915
C) PASIVO CORRIENTE		100.078	164.938
Provisiones a corto plazo		949	49
Deudas a corto plazo	13	42.708	119.197
Deudas con entidades de crédito		42.696	119.195
Otros pasivos financieros		13	3
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17.1	47.494	39.946
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.719	5.705
Proveedores	13	3.018	2.594
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		184	949
Acreeedores varios	13	799	548
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	1.217	1.110
Pasivos por impuesto corriente		(0)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	285	256
Anticipos de clientes	13	3.216	247
Periodificaciones a corto plazo		209	41
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.449.229	1.276.631

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado
al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en Miles de euros)

	Notas de la Memoria	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	57.943	38.285
Ventas		-	-
Prestación de servicios		57.943	38.285
Otros ingresos de explotación	16.1	2.976	2.050
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.976	2.050
Gastos de personal	16.2	(7.483)	(5.898)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.326)	(4.895)
Cargas sociales		(1.157)	(1.003)
Otros gastos de explotación		(18.140)	(12.722)
Servicios exteriores	16.3	(13.538)	(10.046)
Tributos		(3.726)	(2.441)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(790)	(181)
Otros gastos de gestión corriente		(85)	(54)
Amortización del inmovilizado	16.4	(11.306)	(7.696)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		8.035	(1.826)
Deterioros y pérdidas	16.5	1.057	(3.407)
Resultados por enajenaciones y otros	16.6	6.978	1.581
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		32.026	12.193
Ingresos financieros	16.7	3.994	4.101
<i>De participaciones en instrumentos de patrimonio</i>		2.290	1.585
- En empresas del grupo y asociadas	17.1	2.290	1.585
<i>De valores negociables y otros instrumentos financieros</i>		1.704	2.516
- En empresas del grupo y asociadas	17.1	1.661	2.502
- En terceros		43	13
Gastos financieros	16.8	(17.322)	(11.478)
Por deudas con terceros		(17.322)	(11.478)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	477
Deterioros y pérdidas		-	477
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(13.328)	(6.900)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.698	5.293
Impuestos sobre beneficios	14.1	(604)	(8)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		18.094	5.285
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	18.094	5.285

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas de la memoria	2025	2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	3	18.094	5.285
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo	12.5	661	(1.020)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		661	(1.020)
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		18.755	4.265

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en Miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital Escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	TOTAL
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	704.708	102.185	(7.349)	(16.605)	(18.181)	5.499	123	770.381
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	704.708	102.185	(7.349)	(16.605)	(18.181)	5.499	123	770.381
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.285	(1.020)	4.265
Operaciones con socios o propietarios	27.590	12.609	(48)	4	-	(4.898)	-	35.257
- Aumentos de capital	27.590	12.609	(48)	-	-	-	-	40.150
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(-4.898)	-	(-4.898)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	4	-	-	-	5
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	550	-	51	(601)	-	-
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	732.298	114.794	(6.847)	(16.600)	(18.130)	5.285	(897)	809.903
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	732.298	114.794	(6.847)	(16.600)	(18.130)	5.285	(897)	809.903
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.094	661	18.755
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(18)	(624)	-	(4.735)	-	(5.376)
- Aumentos de capital	-	-	(18)	-	-	-	-	(18)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(-4.735)	-	(-4.735)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	0	(624)	-	-	-	(624)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.174)	-	22	(560)	(46)	(2.749)
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	732.298	114.794	(9.039)	(17.224)	(18.108)	18.094	(282)	820.533

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en Miles de euros)

	Notas de la memoria	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		18.698	5.293
Ajustes del resultado		11.155	16.604
Amortización del inmovilizado	16.4	11.306	7.696
Correcciones valorativas por deterioro insolvencias		790	181
Correcciones valorativas por deterioro inmovilizado		(1.057)	3.407
Correcciones valorativas por deterioro instrumentos financieros		-	(477)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	(6.978)	(1.581)
Ingresos financieros	16.7	(3.994)	(4.101)
Gastos financieros	16.8	17.322	11.478
Otros ingresos y gastos		(6.234)	-
Cambios en el capital corriente		275	(895)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(795)	(305)
Otros activos corrientes		(238)	(179)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.315	(454)
Otros pasivos corrientes		6	44
Otros activos y pasivos no corrientes		(13)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(14.237)	(10.931)
Pagos de intereses		(14.126)	(11.040)
Cobros de intereses		43	13
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(155)	96
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		15.891	10.071
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(107.816)	(196.699)
Empresas del grupo y asociadas		(99.278)	(128.000)
Inmovilizado intangible	5	(1.231)	(1.254)
Inmovilizado material	6	(80)	(108)
Inversiones inmobiliarias		(7.069)	(58.923)
Otros activos financieros		(58)	(414)
Cobros por desinversiones		77.530	61.659
Empresas del grupo y asociadas		57.052	54.858
Inversiones inmobiliarias		20.478	6.801
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(30.286)	(135.040)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(641)	40.155
Emisión de instrumentos de patrimonio		(18)	40.150
Operaciones con instrumentos de patrimonio propio		(624)	5
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		19.385	85.450
Deudas con entidades de crédito		(23.167)	44.931
Deudas con empresas del grupo y asociadas		41.675	39.946
Otras deudas		876	573
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(4.735)	(4.898)
Dividendos		(4.735)	(4.898)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		14.009	120.707
VARIACION TESORERIA Y EQUIVALENTES POR CAMBIO PERIMETRO		1.924	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.538	(4.262)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	1.487	5.749
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	3.025	1.487
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.538	(4.262)

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2024, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2021, establece las siguientes modificaciones específicas:

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

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

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

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

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

1.2 Operaciones societarias del ejercicio 2025

Con fecha 10 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Vivenio Residencial Socimi, S.A., aprobó, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 5/2023 (la "LME"), el proyecto de fusión por absorción de las Sociedades que se detallan a continuación, por la Sociedad absorbente Vivenio Residencial Socimi, S.A.

Las Sociedades fusionadas durante el ejercicio 2025 han sido las siguientes:

Sociedad	NIF	% Participación	Fecha
Vivenio Residencial Socimi, S A	A87805768	Dominante	
Nescam 2006, S.L.	B84518422	100,00%	04/10/2018
Vivenio Alfa, S.L.	B88280979	100,00%	31/06/2019
Vivenio Beta, S.L.	B88391370	100,00%	26/06/2019
Vivenio Delta, S.L.	B88391362	100,00%	26/06/2019
Vivenio Kappa, S.L.	B88392642	100,00%	26/06/2019
Vivenio Omicrom, S.L.	B88529920	100,00%	13/11/2019

Como consta en el proyecto de fusión, se aplica a esta fusión lo previsto en el artículo 53.1. de la LME, relativo a fusiones por absorción de sociedades íntegramente participadas, dado que la Sociedad absorbente es propietaria directa de la totalidad (100%) de las participaciones sociales en las que se divide el capital de las Sociedades absorbidas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Miles de euros)

Con fecha 23 de junio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich la escritura de fusión, donde se encuentran incluidos los balances de las Sociedades transmitentes, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La operación ha tenido efectos contables desde el 1 de enero de 2025, por lo que los activos, pasivos y demás elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas han sido integrados en las presentes cuentas anuales, que reflejan la situación patrimonial y financiera resultante de la fusión.

La contabilización de la operación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el Plan General Contable (PGC), aplicando la Norma de Registro y Valoración 21ª "Operaciones entre empresas del Grupo".

La operación ha quedado acogida al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2017, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

La información comparativa incluida en las presentes cuentas anuales no ha sido objeto de reexpresión, de conformidad con la normativa contable aplicable.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
5. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en **Miles de euros** salvo que expresamente se indique lo contrario, pudiendo surgir diferencias de más/menos mil euros por el redondeo.

2.1 Imagen fiel

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

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2025, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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,

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

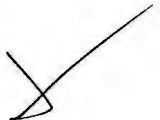
(Expresado en Miles de euros)

legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 74.800 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de varios préstamos otorgados con vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2025 garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Las Cuentas Anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad de la Sociedad por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que la Sociedad cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

<i>Euros</i>	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados	18.094.316,98
Total	18.094.316,98
Aplicación	
A reserva legal	1.809.432,00
A dividendos	16.216.179,18
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	68.705,80
Total	18.094.316,98

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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.

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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 2025, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

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

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

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

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

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

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

4.6 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.7 Instrumentos financieros

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

4.8 Activos financieros

Clasificación y valoración

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

4.9 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

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

4.10 Valor razonable

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

4.11 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral de los cambios producidos en el valor razonable.

4.12 Acciones propias

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

4.13 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

- 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.

4.14 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 imposables 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 2025 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, se establecen dos tipos de gravámenes especiales cuando concurren una serie de circunstancias:

- Tipo de gravamen especial del 19%. Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI aplicará un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.
- Tipo de gravamen especial del 15%. Introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, se aplicará este tipo de gravamen especial sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imposables, 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.16 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la sociedad es la adquisición y arrendamiento de inmuebles residenciales, garajes y locales mayoritariamente. Los ingresos ordinarios provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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

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

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



4.17 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.

4.18 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

4.19 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

4.20 Medioambiente

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

4.21 Información financiera por segmentos

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2025	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2025
Coste:				
Aplicaciones informáticas	3.336	1.231	(80)	4.487
Total coste	3.336	1.231	(80)	4.487
Amortización:				
Aplicaciones informáticas	(967)	(702)	80	(1.588)
Total amortización	(967)	(702)	80	(1.588)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	2.369	530	-	2.899

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:				
Aplicaciones informáticas	2.081	1.254	-	3.336
Total coste	2.081	1.254	-	3.336
Amortización:				
Aplicaciones informáticas	(503)	(464)	-	(967)
Total amortización	(503)	(464)	-	(967)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.579	790	-	2.369

5.1 Descripción de los principales movimientos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del software del ERP, CRM y otras aplicaciones.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha dado de baja elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 79.897 euros (a 31 de diciembre de 2024 no había elementos totalmente amortizados).

Durante el ejercicio 2024 se procedió a migrar a la versión superior del ERP (SAP S4 Hana).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2025	Entradas	Fusión Sdades	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2025
Coste:					
Instalaciones técnicas	747	8	-	-	755
Utilaje	24	0	9	-	33
Mobiliario	509	71	125	-	705
Equipos para procesos de información	84	-	-	-	84
Total coste	1.364	80	134	-	1.579
Amortización:					
Instalaciones técnicas	(154)	(126)	-	-	(280)
Utilaje	(8)	(7)	(2)	-	(17)
Mobiliario	(204)	(111)	(24)	-	(339)
Equipos para procesos de información	(32)	(9)	-	-	(40)
Total amortización	(398)	(253)	(26)	-	(677)
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total	967	(173)	108	-	902

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:				
Instalaciones técnicas	732	15	-	747
Utilaje	18	6	-	24
Mobiliario	422	87	-	509
Equipos para procesos de información	84	-	-	84
Total coste	1.257	108	-	1.364
Amortización:				
Instalaciones técnicas	(31)	(123)	-	(154)
Utilaje	(3)	(4)	-	(8)
Mobiliario	(136)	(68)	-	(204)
Equipos para procesos de información	(23)	(9)	-	(32)
Total amortización	(193)	(205)	-	(398)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.064	(97)	-	967

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se han producido movimientos significativos dentro de este epígrafe.

6.2 Otra información

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2025 y 2024 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Miles de Euros	Saldo inicial a 01/01/2025	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspaso	Fusión Sdades	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2025
Coste:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	838.211	7.069	(19.844)	319.083	(14.664)	1.129.856
Total coste	838.211	7.069	(19.844)	319.083	(14.664)	1.129.856
Amortización:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	(32.741)	(10.351)	463	(8.123)	1.051	(49.701)
Total amortización	(32.741)	(10.351)	463	(8.123)	1.051	(49.701)
Deterioro:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	(7.784)	1.057	-	-	113	(6.614)
Total deterioro	(7.784)	1.057	-	-	113	(6.614)
Total	797.687	(2.225)	(19.381)	310.960	(13.500)	1.073.541

Miles de Euros	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Fusión Sdades	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	784.774	58.923	-	-	(5.486)	838.211
Total coste	784.774	58.923	-	-	(5.486)	838.211
Amortización:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	(25.980)	(7.027)	-	-	266	(32.741)
Total amortización	(25.980)	(7.027)	-	-	266	(32.741)
Deterioro:						
Inversiones inmobiliarias						
Construcciones	(4.377)	(3.407)	-	-	-	(7.784)
Total deterioro	(4.377)	(3.407)	-	-	-	(7.784)
Total	754.418	48.488	-	-	(5.220)	797.687

7.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2025

Durante el ejercicio 2025, procedente de la fusión por absorción de 6 de sus sociedades dependientes (nota 1.2), se han incorporado a la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad 9 promociones de inmuebles, todas ellas en explotación y situadas en los municipios de Sant Adrià de Besós (1), Málaga (1), Getafe (1), Móstoles (1) y Madrid (5).

Las altas del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2025 se corresponden, principalmente, a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Avenida San Luis (Madrid), Calle Hermosilla (Madrid) y Calle Valdecahonde (Madrid).

Se ha procedido al traspaso a "Activo no corriente mantenido para la venta" de un edificio de viviendas situado en Madrid, ya que durante el ejercicio 2026 se espera formalizar su venta.

Durante el ejercicio se produjo la venta de 56 viviendas, con sus anejos, de los inmuebles situados en los municipios de Teià, Sant Cugat del Vallès, Barberá del Vallès, Alcorcón y Madrid, a un precio de venta conjunto de 20.598 miles de euros y generando un resultado de 6.978 miles de euros.

Movimientos significativos 2024

Las altas de construcciones del ejercicio 2024 se correspondían principalmente a la adquisición de tres inmuebles situados en Arganda (Madrid) y las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermosilla (Madrid), y Avenida San Luis (Madrid).



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Durante el ejercicio se produjo la venta de 21 viviendas, con sus anejos, de los inmuebles situados en Teià y Barberà del Vallès a un precio de venta conjunto de 6.865 miles de euros y generando un resultado de 1.581 miles de euros.

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 2025 a 57.943 miles de euros y 2.219 miles de euros, respectivamente (38.285 miles de euros y 1.631 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2024) (Nota 15.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones ni deterioros, durante el ejercicio han sido 15.664 miles de euros (9.734 miles de euros en el ejercicio 2024).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Menos de un año	54.280	39.076
Entre uno y cinco años	157.065	114.570
Más de cinco años	27.625	21.289
Total	238.970	174.935

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 de 1.073.541 miles de euros (797.687 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 556.396 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (409.122 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a un total de 1.400.190 miles de euros (966.735 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31/12/2025	305.571	11.831	94%
Total a 31/12/2024	215.210	6.459	98%



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

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

Miles de Euros	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Fusión Sdades	Trasposos	Saldo a 31/12/2025
NESCAM 2006, S.L.U.	4.709	-	-	(4.709)	-	-
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	20.014	-	-	-	-	20.014
VIVENIO ALFA, S.L.U.	15.025	-	-	(15.025)	-	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.379	-	-	(63.379)	-	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	11.007	-	-	(11.007)	-	-
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	7	-	-	-	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	73.007	-	-	-	-	73.007
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	8.007	-	-	(8.007)	-	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	34.004	-	-	-	23.000	57.004
VIVENIO MICROM, S.L.U.	40.004	-	-	(40.004)	-	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	4	-	-	-	-	4
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	4	-	-	-	-	4
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	96.004	-	-	-	-	96.004
VALLECAS PROPCO, S.L.	-	24.322	-	-	-	24.322
VIVENIO HUERTAS, S.L.U.	-	10.328	-	-	-	10.328
VIVENIO VIÑAS, S.L.U.	-	5.345	-	-	-	5.345
Participaciones empresas del Grupo	365.172	39.995	-	(142.130)	23.000	286.037
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	365.172	39.995	-	(142.130)	23.000	286.037
NESCAM 2006, S.L.U.	1.000	-	-	(1.000)	-	-
VIVENIO ALFA, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	45.000	-	(45.000)	-	-	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	12.000	-	-	(12.000)	-	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	35.000	-	(12.000)	-	(23.000)	-
VALLECAS PROPCO, S.L.	-	24.000	-	-	-	24.000
VIVENIO HUERTAS, S.L.U.	-	8.000	-	-	-	8.000
VIVENIO VIÑAS, S.L.U.	-	8.200	-	-	-	8.200
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	-	17.500	-	-	-	17.500
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	93.000	56.300	(57.000)	(13.000)	(23.000)	56.300
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	93.000	56.300	(57.000)	(13.000)	(23.000)	56.300

Miles de Euros	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
NESCAM 2006, S.L.U.	4.709	-	-	-	4.709
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125.014	-	(105.000)	-	20.014
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.025	-	-	10.000	15.025
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.379	-	-	-	63.379
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.007	-	-	5.000	11.007
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	7	-	-	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.007	62.000	-	-	73.007
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	8.007	-	-	-	8.007
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	4	34.000	-	-	34.004
VIVENIO MICROM, S.L.U.	40.004	-	-	-	40.004
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	4	96.000	-	-	96.004
Participaciones empresas del Grupo	263.172	192.000	(105.000)	15.000	365.172
VIVENIO MICROM, S.L.U.	(477)	-	477	-	-
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	(477)	-	477	-	-
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	262.695	192.000	(104.523)	15.000	365.172
NESCAM 2006, S.L.U.	900	100	-	-	1.000
VIVENIO ALFA, S.L.U.	23.100	-	(13.100)	(10.000)	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	25.000	-	(20.000)	(5.000)	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	-	45.000	-	-	45.000
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	10.000	2.000	-	-	12.000
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	-	35.000	-	-	35.000
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	59.000	82.100	(33.100)	(15.000)	93.000
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	59.000	82.100	(33.100)	(15.000)	93.000

8.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2025

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad formalizó la fusión de las filiales Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Omicrom, S.L.U., pasando a formar parte de Vivenio Residencial Socimi, S.A.

En el segundo y tercer trimestre del ejercicio 2025, se produjo la compra de la totalidad de las participaciones en 3 Sociedades, Vallecas Propco, S.L., Vivenio Huertas, S.L.U. y Vivenio Viñas, S.L.U., con las cuales se han formalizado y realizado créditos y movimientos durante el ejercicio.

Se ha formalizado un crédito con Vivenio Poseidon, S.L.U., para cubrir las distintas necesidades de tesorería de la Sociedad y se han cancelado los créditos con sus filiales Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Omega, S.L.U.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Movimientos significativos 2024

Durante el ejercicio 2024, la sociedad formalizó créditos con sus filiales Vivenio Gamma, S.L.U, Vivenio Omega, S.L.U., para cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Alfa, S.L.U. cancelaron sus préstamos, en parte convirtiéndolos en aportaciones de socios, por importe de 5.000 miles de euros y 10.000 miles de euros, respectivamente.

Se procedió a realizar nuevas aportaciones de socios en favor de las sociedades Vivenio Gamma, S.L.U, Vivenio Omega, S.L.U. y Vivenio Lamda, S.L.U., así como se recuperaron aportaciones realizadas en ejercicios pasados de Vivenio Promoción, S.L.U.

8.2 Descripción de las inversiones

La información relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre es la siguiente (expresado en miles de euros):

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
VIVENIO PROMOCION S.L.U	100%	20.014	4	24.320	20.010	9.049	12.066	53.383	-
VIVENIO EPSILON S.L.U	100%	7	4	(288)	3	(2)	(2)	(284)	-
VIVENIO GAMMA S.L.U	100%	73.007	4	(1.440)	73.003	383	2.004	71.950	-
VIVENIO LAMDA S.L.U	100%	95.004	4	(2.383)	96.000	1.984	4.771	95.604	-
VIVENIO SIGMA S.L.U	100%	4	4	(3)	-	(2)	(2)	(1)	-
VIVENIO OMEGA S.L.U	100%	57.004	4	(972)	57.000	489	2.497	56.521	-
VIVENIO POSEIDON S.L.U	100%	4	4	(3)	-	(2)	(2)	(1)	-
VALLECAS PROPCO S.L	100%	24.322	3	(3.229)	22.456	360	982	19.590	-
VIVENIO HUERTAS S.L	100%	10.328	3	(35)	51	34	329	52	-
VIVENIO VIÑAS S.L	100%	5.345	3	126	-	31	229	160	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		286.037	34	16.093	268.523	12.324	22.873	296.973	-

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.709	4	605	-	122	263	731	136
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	100%	20.014	4	(9.530)	20.010	33.850	46.042	44.333	-
VIVENIO ALFA, S.L.U.	100%	15.025	4	(245)	15.021	(43)	862	14.736	-
VIVENIO BETA, S.L.U.	100%	63.379	4	102	63.375	758	3.695	64.238	1.166
VIVENIO DELTA, S.L.U.	100%	11.007	4	(100)	11.003	193	1.279	11.099	19
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	100%	7	4	0	3	(0)	(0)	6	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	100%	73.007	4	(6)	73.003	(1.433)	(436)	71.567	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	100%	8.007	4	(240)	8.003	541	1.592	8.307	265
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	100%	96.004	4	(4)	96.000	(2.380)	257	93.620	-
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	100%	40.004	4	(477)	40.000	1.029	2.125	40.556	-
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(0)	(0)	1	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	100%	34.004	4	(3)	34.000	(968)	(152)	33.032	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(0)	(0)	1	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		365.172	46	(9.904)	360.418	31.668	55.527	382.227	1.585

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2025 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

8.3 Créditos con empresas del Grupo y Asociadas

Los créditos con empresas del grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, tienen un vencimiento a 3 años y el tipo de interés se determina para cada caso según la media de la financiación recibida por el Grupo de entidades financieras.

El tipo de interés aplicado en 2025 ha estado entre el 4% y el 4,85%.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto inversiones con empresas del grupo (Notas 8 y 16), al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Categorías	Clases	2025		2024	
		Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	4.909	4.909	3.457	3.457
	Derivados de cobertura	267	267	0	0
Total activos financieros a largo plazo		5.176	5.176	3.458	3.458
Activos financieros a corto plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	1.519	1.519	955	955
Total activos financieros a corto plazo		1.519	1.519	955	955
Total		6.694	6.694	4.413	4.413

9.1 Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
A largo plazo:		
Otros activos financieros	4.909	3.457
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	4.909	3.457
A corto plazo:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	1.295	642
Otros activos financieros	223	314
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	1.519	955
Activos financieros a coste amortizado	6.428	4.412

* Excluido "Activos por impuesto corriente" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.127	441
Cientes empresas del grupo y asociadas	115	115
Deudores varios	54	85
A corto plazo	1.295	642
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.295	642

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Saldo Inicial	1.599	1.590
Dotaciones	1.137	433
Aplicaciones	(467)	(278)
Cancelaciones	456	(146)
Saldo final	2.724	1.599

A su vez durante el ejercicio 2025 y 2024 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 121 y 26 miles de euros, respectivamente.

Otros activos financieros

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Fianzas entregadas a largo plazo	4.299	2.839
Depósitos constituidos a largo plazo	610	618
Total otros activos financieros no corrientes	4.909	3.457
Garantías entregadas a corto plazo	11	11
Otros activos financieros	213	303
Total otros activos financieros corrientes	223	314
Total otros activos financieros	5.132	3.771

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2025 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete inicialmente a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.).

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	19.381	-	19.381
Valor Razonable Activos no corriente mantenidos para venta				19.381		19.381

Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la clasificación de la promoción de Padilla (Madrid) como activo no corriente mantenido para la venta, dado que durante el ejercicio 2026, se producirá la venta.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2025	2024
Efectivo	3.025	1.487
Total	3.025	1.487

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El Capital Social aportado durante el año de constitución (año 2017) de la Sociedad dominante estaba constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

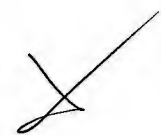
El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
06 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	286.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	9.985.243	1	947.823	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	7.159.060	1	1.532.743	619.863.368
22 de junio de 2021	568.033	1	145.777	620.431.401
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.447.853	702.172.173
21 de junio de 2023	2.535.694	1	872.532	704.707.867
09 de mayo de 2024	20.590.254	1	9.409.746	725.298.121
15 de julio de 2024	7.000.000	1	3.199.000	732.298.121
	732.298.121		114.793.903	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, el capital estaba compuesto por 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 114.793.903 euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Pylades Investments Holding B.V.	48,82%	48,82%
Aware Super PTY LTD	48,82%	48,82%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,00%	0,06%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,35%	2,29%
Total	100%	100%



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2025 y 2024 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera a 31 de diciembre de 2025 asciende a 461.100 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 626.999 euros (256.331 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 295.626 euros a 31 de diciembre de 2024).

Por otro lado, y de forma separada a la autocartera de liquidez, mencionada en el párrafo anterior, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha adquirido 452.263 de sus acciones, a un precio de 1,36 euros/acción, según decisión del Consejo de Administración, previamente autorizado por Junta General Ordinaria de accionistas de fecha 23 de junio de 2025 por un importe total de 615.077,68 euros, que unidas a las acciones propias ya adquiridas conforman una autocartera, a 31 de diciembre de 2025, compuesta por 15.075.441 acciones (sin incluir las acciones de la autocartera de liquidez) valoradas a su coste que asciende a 16.920 miles de euros (14.623.178 acciones al coste de 16.305 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

12.2 Prima de emisión

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

<i>Miles de Euros</i>	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2023	102.185
Ampliación de capital 09 de mayo de 2024	9.410
Ampliación de capital 15 de julio de 2024	3.199
Saldo al 31 de diciembre de 2024	114.794
Saldo al 31 de diciembre de 2025	114.794

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final a 31/12/2025
Reserva legal	918	529	-	-	1.446
Otras reservas	(7.765)	-	(18)	(2.702)	(10.485)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.130)	22	-	-	(18.108)
Total	(24.977)	550	(18)	(2.702)	(27.147)

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final a 31/12/2024
Reserva legal	368	550	-	-	918
Otras reservas	(7.717)	-	(49)	1	(7.765)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.181)	51	-	-	(18.130)
Total	(25.530)	601	(49)	1	(24.977)

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Planes de retribución a largo plazo

Durante el ejercicio 2022 se aprueban planes de retribución a largo plazo, al Director General y otros empleados, que incluyen planes sobre acciones. Se liquidarán mediante la entrega de acciones de la Sociedad dominante, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor supera un mínimo del 6,5% o llega a alcanzar hasta un 8,5% se genera

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

el devengo en distintos tramos. El importe que pudiera devengarse en cada ejercicio no puede ser superior al 33,33 % de la retribución fija anual de cada una de las personas a las que aplique el plan de retribución que tiene una vigencia de entre 3 y 5 años.

Los importes devengados se liquidarán con acciones de la Sociedad dominante, una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

Durante el ejercicio 2025 se ha devengado un importe de 903 miles de euros por este concepto.

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2024	Fusión Sdades	Ajuste por cambio de valor	Saldo final a 31/12/2025
Cobertura de flujos de efectivo	(897)	(46)	661	(282)
Total	(897)	(46)	661	(282)

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2023	Ajuste por cambio de valor	Saldo final a 31/12/2024
Cobertura de flujos de efectivo		123	(897)
Total		123	(897)

12.6 Distribución del dividendo

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

<i>Miles de euros</i>	2025		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,66%	0,0066	4.735

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
Todas las acciones son ordinarias de 1 euro de valor nominal.

El 21 de junio de 2025 se acordó, por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2024, de 0,0066 euros/acción (4.735 miles de euros) que fue abonado el 18 de julio de 2025.

13 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, excepto deudas con empresas del grupo (nota 17), al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Categorías	Clases	2025			2024		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	520.073	7.997	528.070	295.978	4.915	300.893
	Derivados de cobertura	-	548	548	-	897	897
	Total pasivos financieros a largo plazo	520.073	8.545	528.618	295.978	5.812	301.790
Pasivos financieros a corto plazo							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	42.696	8.447	51.142	119.195	5.451	124.646
	Total pasivos financieros a corto plazo	42.696	8.447	51.142	119.195	5.451	124.646
	Total pasivos financieros	562.769	16.992	579.760	415.173	11.263	426.436



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado o a coste al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Deudas con entidades de crédito	520.073	295.978
Otros pasivos financieros	7.997	4.915
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste no corrientes	528.070	300.893
Deudas con entidades de crédito	42.696	119.195
Otros pasivos financieros	13	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	8.434	5.448
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste corrientes	51.142	124.646
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	579.211	425.539

(*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	518.823	295.978
Préstamos no hipotecarios	1.250	-
A largo plazo	520.073	295.978
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	33.920	111.105
Préstamos no hipotecarios	8.804	312
Líneas de crédito	(29)	7.778
A corto plazo	42.696	119.195
Deudas con entidades de crédito	562.769	415.173

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(3.750)	-	-	(3.750)
Principal a largo plazo	522.573	1.250	-	523.823
Principal a corto plazo	33.823	8.750	(29)	42.544
Intereses a corto plazo	97	54	0	151
Deuda a 31.12.2025	552.743	10.054	(29)	562.769
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	15.609	140	67	15.816
Gastos financieros a 31.12.2025	15.609	140	67	15.816

<i>Miles de Euros</i>	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.163)	-	-	(2.163)
Principal a largo plazo	298.141	-	-	298.141
Principal a corto plazo	110.981	312	7.772	119.064
Intereses a corto plazo	124	0	6	130
Deuda a 31.12.2024	407.083	312	7.778	415.173
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	10.214	32	213	10.459
Gastos financieros a 31.12.2024	10.214	32	213	10.459

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- ING, préstamos hipotecarios por un importe total conjunto de principal de 69.346 miles de euros, con un tipo de interés variable de EURIBOR 3 meses + 1,20% y vencimiento en el año 2030. Estos préstamos tienen como garantía 6 promociones inmobiliarias situadas en Barcelona, Madrid, Palma de Mallorca, Sant Adrià de Besós y Sant Cugat del Vallès.
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 10.083 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,20% y vencimiento en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía 2 promociones inmobiliarias situadas en Valencia y Barcelona.

Durante el periodo correspondiente al año 2025, se han cancelado/amortizado los préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final de 10 préstamos hipotecarios constituidos sobre varias promociones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas anuales del ejercicio 2024 debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2025 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 95.936 miles de euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2026 a 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 8 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.
- Unicaja un préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente de 28.167 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada Málaga por un importe total de principal pendiente de 18.259 miles de euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su vigencia, con vencimiento en el año 2037. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Málaga.

- Ibercaja, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 8.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2039. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).

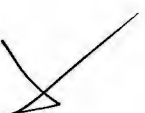
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamos hipotecarios por un importe de principal dispuesto de 24.000 miles de euros con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,48% y con vencimiento en el año 2028. Estos préstamos tienen como garantía dos promociones inmobiliarias situadas en Vallecas (Madrid).

Préstamo hipotecario por importe total de 25.300 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía tres promociones situadas en Arganda (Madrid).

- Laboral Kutxa, préstamo hipotecario por importe total de 7.601 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 6 meses + 1,40% y vencimiento el año 2039. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Alcorcón (Madrid).

- ING, préstamo hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 95.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el momento de cada disposición y vencimiento 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía cinco promociones inmobiliarias situadas en Madrid.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Préstamos hipotecarios con un principal pendiente de 27.000 miles de euros, y un tipo de interés para la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,25% y para la parte fija el tipo establecido del 3,589%, con vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía tres promociones inmobiliarias situadas en Valencia, Rivas Vaciamadrid y Móstoles.

Préstamo hipotecario por un importe de principal pendiente de 20.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,35% y para la parte fija el tipo establecido de 4,08%. Este préstamo tiene vencimiento en el año 2029 y tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Sant Adrià de Besós (Barcelona).

- Abanca, tres préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 21.703 miles de euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% los otros, con vencimientos en los años 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía sendas promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.

- Bankinter, préstamo hipotecario por un importe de principal dispuesto de 6.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,75% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

Préstamo hipotecario por importe total de 7.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 6 meses + 1,50% y vencimiento en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Madrid

- Santander, préstamo hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 13.500 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y con vencimientos en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Móstoles.

Préstamo hipotecario por un importe total de principal de 48.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,35% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada Málaga.

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Líneas de crédito

Los contratos de líneas de crédito vigentes a la fecha de cierre del ejercicio son los siguientes:

- Línea de crédito con BBVA, con un límite de 4.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del Euribor 3 meses + 0,85%.
- Línea de crédito con Bankinter, con un límite en 7.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 0,90%.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2025 se formaliza préstamo empresarial de tipo variable con BBVA, por un límite de 10.000 miles de euros, a un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,15% y vencimiento en el ejercicio 2027.

Durante el año 2025, se ha cancelado/amortizado a su llegada al vencimiento el préstamo de Unicaja.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Vencimientos en 1 año	42.544	119.195
Vencimientos en 1-2 años	87.139	30.382
Vencimientos en 2-3 años	195.997	85.930
Vencimientos en 3-4 años	128.455	98.519
Vencimientos en 4-5 años	88.925	51.072
Vencimientos en > 5 años	23.458	32.238
Total deuda con entidades de crédito	566.518	417.336

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre varios préstamos hipotecarios, para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros de los mismos.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

<i>Miles de Euros</i>			VENCIMIENTOS NOMINAL						
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2025	Nominales	2026	2027	2028	2029	2030	Posteriores	
IRS SANTANDER	222	48.000	-	-	-	48.000	-	-	
IRS BBVA	(503)	69.800	-	-	37.500	32.300	-	-	
Total instrumentos financieros de cobertura	(282)	117.800	-	-	37.500	80.300	-	-	

<i>Miles de Euros</i>			VENCIMIENTOS NOMINAL						
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2024	Nominales	2025	2026	2027	2028	2029	Posteriores	
IRS BBVA	(897)	56.300	-	-	-	24.000	32.300	-	
Total instrumentos financieros de cobertura	(897)	56.300	-	-	-	24.000	32.300	-	

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 de los derivados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Con I.R.S.	(202)	(897)
Valoración coberturas financieras	(282)	(897)

El importe registrado contra patrimonio, durante los ejercicios 2025 y 2024, correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado de cambios en el patrimonio neto.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

13.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Proveedores	3.018	2.594
Proveedores empresas del grupo y asociadas	184	949
Acreedores varios	799	548
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.217	1.110
Anticipos de clientes	3.216	247
A corto plazo	8.434	5.448
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.434	5.448

13.3 Otros pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Fianzas recibidas por arrendamientos	7.997	4.915
Otros pasivos financieros no corrientes	7.997	4.915
Fianzas recibidas por arrendamientos	13	3
Otros pasivos financieros corrientes	13	3
Total Otros pasivos financieros	8.009	4.917

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

Fianzas recibidas

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

14 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Activos por impuesto corriente	351	477
Total	351	477

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Hacienda Pública acreedora por IVA	39	36
Hacienda Pública acreedora por IRPF	142	128
Organismos de la Seguridad Social acreedores	105	92
Total	285	256

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

Miles de Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2025
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		18 997		-	18 997
Impuesto sobre Sociedades	604	-	-	-	604
Diferencias permanentes	-	1 150	-	(18)	1 132
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	6 902	-	-	-	6 902
- con origen en ejercicios anteriores	-	(3 888)	-	-	(3 888)
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					23.747
Base imponible Régimen Socimi					21 484
Base imponible Régimen General					-

Miles de Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2024
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		5.285		-	5.285
Impuesto sobre Sociedades	8	-	-	-	8
Diferencias permanentes	-	(743)	-	(48)	(792)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	6.761	-	-	-	6.761
- con origen en ejercicios anteriores	-	(1.855)	-	-	(1.855)
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					9.407
Base imponible Régimen Socimi					9.407
Base imponible Régimen General					-

Las diferencias permanentes del ejercicio 2025 y 2024 se corresponden con la exención sobre dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes según los artículos 21 y 49.3 de la Ley de Sociedades.

En el ejercicio 2025 y 2024 se registra contra reservas entre otros, los gastos de la ampliación de capital y de las operaciones con autocartera. (Nota 13.3). Estos gastos son fiscalmente deducibles por lo que suponen un ajuste permanente al resultado contable para llegar a la base imponible fiscal.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las diferencias temporales, puede revertir en un futuro, provienen de:

- La provisión por deterioro de las inversiones inmobiliarias dotada durante el ejercicio (Notas 7 y 15.5), la cual según la normativa fiscal no es deducible.
- Los gastos financieros no deducibles por aplicación de la limitación fiscal para estos gastos según la normativa fiscal vigente.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2025 y 2024 no ha generado resultado al que sea aplicable ninguno de los tipos de gravamen especiales y ni sobre los que tenga que tributar al régimen general.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

La sociedad no registra ningún activo diferido ya que al encontrarse acogida al régimen fiscal SOCIMI es difícil la generación de bases imponibles sujetas al régimen general del impuesto y por tanto la recuperación de los activos diferidos.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha tributado por Impuesto de Sociedades en virtud de los siguientes conceptos:

- Por el gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no fue distribuido. La cuota generada por este gravamen especial fue de importe de 3.231,61 euros, el impuesto que fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.
- Por el gravamen especial del 19% sobre aquellos dividendos que la SOCIMI ha distribuido a socios con un porcentaje de participación superior al 5% y que están exentos o tributan a un tipo inferior al 10%. La cuota generada por este gravamen especial fue de un importe de 448.359,66 euros, el impuesto fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.

En cuanto al gravamen especial del 19% la Sociedad contempla en sus estatutos que, en caso de generarse esta obligación de tributar la Sociedad será compensada en el mismo importe de la cuota del impuesto por el accionista correspondiente, importe que será retenido del dividendo a pagar.

14.2 Otra información fiscal

La fusión llevada a cabo en el ejercicio 2025 entre la cabecera del Grupo, Vivenio Residencial Socimi, S.A., y las filiales del Grupo, Nescam 2006, S.L., Vivenio Alfa, S.L., Vivenio Beta, S.L., Vivenio Delta, S.L., Vivenio Kappa, S.L. y Vivenio Omicrom, S.L., se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades (ver nota 1.2).

Con efectos 1 de enero de 2023, la Sociedad junto con sus dependientes Vivenio Promoción S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U. y Vivenio Omega, S.L.U., se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) del IVA, que supone una tributación especial en las operaciones entre empresas dentro del REGE.

La Sociedad es la cabecera del grupo especial y quien declara y liquida el impuesto de forma consolidada con Hacienda, pudiéndose generar saldos a favor o en contra con sus sociedades dependientes por este concepto mientras no se hayan liquidado (nota 17.1).

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

Miles de Euros	Reservas Sociedad (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2025	3.022	-	22	-
Ejercicio 2024	538	-	51	-
Ejercicio 2023	-	-	-	-
Ejercicio 2022	(4.405)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.246)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.192)	-	-	15
Ejercicio 2019	(11.885)	-	-	125
Ejercicio 2018	(139)	-	-	(2)
Ejercicio 2017	(1.439)	-	-	-
Total	(21.746)	-	73	138

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

Miles de Euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2025	2.375	2.360	-	-
Ejercicio 2024	2.457	2.441	-	-
Ejercicio 2021	3.098	-	-	-
Total	7.930	4.801	-	-

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 21 de junio de 2025 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 4.735 miles de euros, correspondientes al resultado del año 2024.

El 26 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 4.898 miles de euros, correspondientes al resultado del año 2023.

- 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.*



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcamero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1A	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
6	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
7	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
9	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
10	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
11	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
12	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
20	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
21	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
22	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
23	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
24	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
27	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
29	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
30	22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
31	24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
32	15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
33	10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
34	25/01/2024	AV La Haya 24-26	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
35	25/01/2024	AV París 1	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
36	25/01/2024	AV Roma 6	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
37	23/06/2025	CL Jose Antonio Aguirre	Getafe	Invers.Inmob.	Residencial
38	23/06/2025	Av. Onu	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
39	23/06/2025	CL Picara Molinera 71-81	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
40	23/06/2025	CL Picara Molinera 3	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
41	23/06/2025	CL Picara Molinera 85	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
42	23/06/2025	CL Santo de la Isidra 10	Villaverde (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
43	23/06/2025	CL Antonio Machado	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
44	23/06/2025	CL Embalse de San Juan	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
45	23/06/2025	Río Gargáligas 15.21	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
46	26/06/2019	Vivenio Epsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
47	26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
48	13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
49	13/11/2019	Vivenio Lamda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
50	13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
51	13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
52	08/04/2025	Vallecas Propco, S.L.	Madrid	Participación	Residencial
53	07/08/2025	Vivenio Huertas, S.L.	Madrid	Participación	Residencial
54	07/08/2025	Vivenio Viñas, S.L.	Madrid	Participación	Residencial



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

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

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

16 INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 7.2)	57.943	38.285
Categorías de actividades	57.943	38.285

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
España		
Madrid	41.065	26.655
Barcelona	8.014	8.155
Valencia	1.260	1.184
Palma de Mallorca	975	916
Málaga	6.630	1.375
Mercados geográficos	57.943	38.285

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	2.219	1.831
Otros ingresos de explotación	757	419
Otros ingresos de explotación	2.976	2.050



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	6.308	4.879
Indemnizaciones	18	17
Cargas sociales		
Seguridad social	1.083	963
Otros gastos sociales	69	39
Gastos de personal	7.483	5.898

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Arrendamientos y cánones	295	288
Reparaciones y conservación	5.534	3.099
Servicios de profesionales independientes	2.077	2.275
Primas de seguros	695	921
Servicios bancarios y similares	58	50
Publicidad, propagandas y RRPP	279	218
Suministros	1.443	756
Otros servicios	3.158	2.439
Total	13.538	10.046

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

Arrendamientos Operativos

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

Servicios profesionales independientes

La partida de "Servicios profesionales independientes" del ejercicio 2024 recoge el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato Investment Management Agreement firmado por las partes (nota 12.4).

La Sociedad, ha reconocido, según su naturaleza, todos aquellos gastos generados por la operación de fusión realizada durante el ejercicio en la cuenta de resultados.

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Inmovilizado intangible (Nota 5)	702	464
Inmovilizado material (Nota 6)	253	205
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	10.351	7.027
Amortización del inmovilizado	11.306	7.696

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(1.057)	3.407
Pérdidas por deterioro del inmovilizado	(1.057)	3.407

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

16.6 Resultados por enajenación o baja de inmovilizado

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Inversiones inmobiliarias	6.978	1.581
Resultado por enajenación/baja del inmovilizado	6.978	1.581

16.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Ingresos por dividendos de empresas del grupo (nota 16.1)	2.290	1.585
Intereses de créditos con empresas del grupo (nota 16.1)	1.661	2.502
Otros ingresos financieros	43	13
Ingresos financieros	3.994	4.101

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha percibido dividendos de sus sociedades filiales.

La Sociedad tiene formalizados varios créditos con Sociedades dependientes (nota 8) que han devengado intereses por importe de 1.661 miles de euros (2.502 miles de euros en 2024).

16.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	15.816	10.459
Otros gastos financieros	1.506	1.019
Gastos financieros	17.322	11.478

17 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	Accionista
AWARE SUPER PTY LTD	Accionista
NESCAM 2006, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO ALFA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO BETA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO DELTA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VALLECAS PROPCO, S.L.	Sociedad dependiente
VIVENIO HUERTAS, S.L.	Sociedad dependiente
VIVENIO VIÑAS, S.L.	Sociedad dependiente

En el ejercicio 2025 Renta Corporación Real Estate, S.A. ha dejado de ser accionista y por tanto a partir de ese momento deja de considerarse como parte vinculada, se han reconocido como operaciones vinculadas todas aquellas producidas con anterioridad a su salida del accionariado.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

17.1 Entidades vinculadas

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

2025	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	286.037	-	286.037
Créditos a empresas(Nota 8)	56.300	-	56.300
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	342.337	-	342.337
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	66	48	115
VIVENIO GAMMA, S.L.	26	-	26
VIVENIO OMEGA, S.L.	13	-	13
VIVENIO LAMDA, S.L.	18	-	18
VALLECAS PROPCO, S.L.	9	-	9
AWARE SUPER PTY LTD	-	48	48
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	66	48	115
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Cuentas corrientes con empresas grupo	47.494	-	47.494
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	55.172	-	55.172
VIVENIO GAMMA, S.L.	9.835	-	9.835
VIVENIO EPSILON, S.L.	(5)	-	(5)
VIVENIO OMEGA, S.L.	(3.082)	-	(3.082)
VIVENIO POSEIDON, S.L.	(54)	-	(54)
VIVENIO SIGMA, S.L.	(4)	-	(4)
VIVENIO LAMDA, S.L.	(13.615)	-	(13.615)
VALLECAS PROPCO, S.L.	(1.022)	-	(1.022)
VIVENIO HUERTAS, S.L.	35	-	35
VIVENIO VIÑAS, S.L.	234	-	234
Acreeedores / Proveedores comerciales:	184	-	184
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	184	-	184
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	47.678	-	47.678
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	365.172	-	365.172
Créditos a empresas(Nota 8)	93.000	-	93.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	458.172	-	458.172
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	115	-	115
VIVENIO ALFA, S.L.	7	-	7
VIVENIO BETA, S.L.	27	-	27
VIVENIO DELTA, S.L.	7	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.	7	-	7
VIVENIO KAPPA, S.L.	29	-	29
VIVENIO LAMDA, S.L.	17	-	17
VIVENIOOMICROM, S.L.	21	-	21
Cuentas corrientes con empresas grupo fiscal IVA	10.998	-	10.998
VIVENIO PROMOCION, S.L.	2.492	-	2.492
VIVENIO KAPPA, S.L.	6	-	6
VIVENIO OMEGA, S.L.	3.318	-	3.318
VIVENIOOMICROM, S.L.	27	-	27
VIVENIO LAMDA, S.L.	5.155	-	5.155
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	11.113	-	11.113
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Cuentas corrientes con empresas grupo	39.946	-	39.946
NESCAM 2006, S.L.	20	-	20
VIVENIO ALFA, S.L.	383	-	383
VIVENIO BETA, S.L.	9.980	-	9.980
VIVENIO DELTA, S.L.	(652)	-	(652)
VIVENIO EPSILON, S.L.	(54)	-	(54)
VIVENIO GAMMA, S.L.	(713)	-	(713)
VIVENIO KAPPA, S.L.	(398)	-	(398)
VIVENIO LAMDA, S.L.	(11.129)	-	(11.129)
VIVENIO OMEGA, S.L.	(482)	-	(482)
VIVENIOOMICROM, S.L.	1.251	-	1.251
VIVENIO POSEIDON, S.L.	(1)	-	(1)
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	41.742	-	41.742
VIVENIO SIGMA, S.L.	(1)	-	(1)
Acreeedores / Proveedores comerciales:	-	949	949
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	949	949
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	39.946	949	40.895

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

La partida de cuentas corrientes con empresas del grupo recoge los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por los importes recibidos o entregados a sus sociedades dependientes para poder atender a los compromisos adquiridos, así como la gestión de los excedentes de tesorería.

En los ejercicios 2025 y 2024 se detallan los saldos con las Sociedades del Grupo fiscal Especial para el IVA (REGE), según corresponda, nota 14.2.

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

2025	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	1.661	-	1.661
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	442	-	442
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	205	-	205
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	155	-	155
VALLECAS PROPCO, S.L.	621	-	621
VIVENIO HUERTAS, S.L.U.	139	-	139
VIVENIO VIÑAS, S.L.U.	100	-	100
Dividendos	2.290	-	2.290
NESCAM 2006, S.L.U.	122	-	122
VIVENIO BETA, S.L.U.	758	-	758
VIVENIO DELTA, S.L.U.	154	-	154
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	433	-	433
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	823	-	823
TOTAL INGRESOS	3.951	-	3.951
GASTOS			
Recepción de servicios	-	98	98
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	98	98
TOTAL GASTOS	-	98	98
2024			
INGRESOS			
Intereses	2.502	-	2.502
NESCAM 2006, S.L.U.	49	-	49
VIVENIO ALFA, S.L.U.	237	-	237
VIVENIO DELTA, S.L.U.	300	-	300
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	998	-	998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	592	-	592
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	327	-	327
Dividendos	1.585	-	1.585
NESCAM 2006, S.L.U.	136	-	136
VIVENIO BETA, S.L.U.	1.166	-	1.166
VIVENIO DELTA, S.L.U.	19	-	19
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	265	-	265
TOTAL INGRESOS	4.087	-	4.087
GASTOS			
Recepción de servicios	-	790	790
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	790	790
TOTAL GASTOS	-	790	790
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	750	750
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	750	750
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	750	750

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

- "Origination Fee", que oscila entre un 0,50% y el 1,5% sobre el precio de adquisición o venta de las promociones inmobiliarias. Estos importes se liquidarán, en efectivo.
- "Incentive Fee", calculado en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por el Grupo. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos desde la entrada en vigor del contrato, de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager, podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

exceda del 5,5% anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de "Incentive Fee" serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será el cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

Este contrato finalizó en 2024, año en el que se devengó por este concepto 949.264 euros (incluye el IVA no deducible). De forma excepcional se acordó que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectuase en efectivo en lugar de en acciones.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad tiene formalizados varios contratos de crédito con varias de sus filiales que han devengado intereses (nota 8.3)

17.2 Administradores y alta dirección

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

<i>Miles de Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	834	1.534	2.368
Total 31.12.2025	834	1.534	2.368

<i>Miles de Euros</i>	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	809	617	1.426
Total 31.12.2024	809	617	1.426

Durante el ejercicio 2025 el epígrafe de "Retribuciones variable y Otras" contempla un importe de 826 miles de euros, de acuerdo con el plan de retribuciones a largo plazo calculado según lo indicado en la nota 12.4.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 era la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	5.176	3.458
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.648	1.119
Inversiones con empresas del grupo	-	10.998
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	223	314
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	3.025	1.487
Total	10.072	17.374

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", sin incluir deudas con empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Operaciones continuadas	
	2025	2024
No vencidos	172	49
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	430	131
Entre 30 y 60 días	250	63
Entre 60 y 90 días	104	14
Entre 90 días y 120 días	100	29
Más de 120 días	239	231
Total	1.295	526

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2025, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 66% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 82% al 31 de diciembre de 2024).

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Financiación de terceros a tipo de interés variable	195.356	75.139
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	371.011	342.066
Total	566.367	417.205

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Miles de euros)

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 74.800 miles de euros.

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

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, la Sociedad ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2025 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2025			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2025	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2025
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	7	5	12	11	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	18	38	56	56	-
Operarios	10	-	10	11	-
Ejercicio 2025	43	48	91	91	-

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2024			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2024	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2024
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	6	4	10	10	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	18	36	54	58	-
Operarios	11	-	11	11	-
Ejercicio 2024	43	45	88	92	-

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, una de ellas mujer y siendo empleado únicamente uno de ellos.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en Miles de euros)

19.2 Honorarios de auditoría

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

<i>Miles de Euros</i>	2025	2024
Servicios de auditoría	27	26
Total honorarios	27	26

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

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	38	53
Ratio de operaciones pagadas	43	55
Ratio de las operaciones pendientes de pago	37	34

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	24.967	18.501
Total pagos pendientes	2.424	2.672
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de	14.329	7.944
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	57%	43%

	Número de facturas	
	2025	2024
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	16.208	9.707
Porcentaje sobre el total de facturas	67%	62%

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

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.



INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2025.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2025 era de 1,36 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2025 había 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

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

Con fecha 10 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Vivenio Residencial Socimi, S.A., aprobó, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 5/2023 (la "LME"), el proyecto de fusión por absorción de las Sociedades Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Omicrom, S.L.U., por la Sociedad absorbente Vivenio Residencial Socimi, S.A.

Con fecha 23 de junio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich la escritura de fusión que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La operación ha tenido efectos contables desde el 1 de enero de 2025, por lo que los activos, pasivos y demás elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas han sido integrados en las presentes cuentas anuales, que reflejan la situación patrimonial y financiera resultante de la fusión.

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial conformado por 11 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad posee el 100% de la participación en sus filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2025

La Sociedad ha tenido una evolución, a nivel general, positiva durante el ejercicio, debido al crecimiento de las rentas, las ventas de inmuebles durante el ejercicio y al incremento de la valoración de su cartera de activos.

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación de 32.929 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 57.943 miles de euros y por refacturación de gastos a 2.219 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 50,74% con respecto al ejercicio anterior, del cual un 47,43% se debe los ingresos provenientes de los activos fusionados.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2025
(Expresado en Miles de euros)

Durante el ejercicio 2025 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 90%. Se ha continuado y puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2025 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial asciende a 11,83 €/m2/mes.

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio la Sociedad cuenta con una cartera de activos compuesta por 42 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 4.980 viviendas y 63 locales/oficinas.

Durante el ejercicio 2025, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Mediante la operación de fusión desarrollada en el ejercicio se han incorporado a la cartera de activos en explotación 9 promociones de inmuebles, que aportan una totalidad de 1.521 viviendas y 18 locales.
- Venta de 56 viviendas con sus anejos situadas en varias promociones de inmuebles situadas en Teià, Sant Cugat del Vallès, Barberá del Vallés (Barcelona), Vallecas (Madrid) y Alcorcón.

3. Evolución previsible

La evolución esperada para el ejercicio 2026 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

Se continúa con el desarrollo de nuevas formas de explotación de la cartera de viviendas, dentro de lo permitido por la normativa para el régimen fiscal al que se encuentra acogida la Sociedad, como puede ser el alquiler turístico o la media estancia.

4. Política de dividendos

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

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

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., Sociedad matriz del Grupo, acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

Miles de euros	2025		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,66%	0,0066	4.735

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.

Todas las acciones son ordinarias de 1 euro de valor nominal.

El 21 de junio de 2025 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2024, de 0,0066 euros/acción (4.735 miles de euros) que fue abonado el 18 de julio de 2025.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2025
 (Expresado en Miles de euros)

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 461.100 acciones en autocartera a un precio medio de 1,35 euros/acción.
- Venta de 2.455 acciones en autocartera a un precio medio de 1,37 euros/acción.

Existen 263.003 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado, de conformidad con la normativa aplicable.

7. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

<i>Miles de Euros</i>	Operaciones continuadas	
	2025	2024
No vencidos	172	49
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	430	131
Entre 30 y 60 días	250	63
Entre 60 y 90 días	104	14
Entre 90 días y 120 días	100	39
Más de 120 días	239	231
Total	1.295	526



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2025
(Expresado en Miles de euros)

Riesgo de liquidez

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2025, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 66% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (82% a 31 de diciembre de 2024).

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

<u>Miles de Euros</u>	2025	2024
Financiación de terceros a tipo de interés variable	195.356	75.139
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	371.011	342.066
Total	566.367	417.205

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

9. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2025 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 38 días, estando dentro del límite fijado por la norma.

10. Hechos posteriores

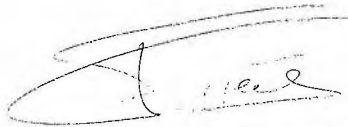
No se han producido hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio 2025.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

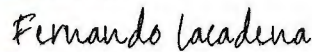
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2025 en su reunión del día 30 de marzo de 2026. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 28 han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero-Presidente

DocuSigned by:



6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero



D. Tino Adrián Mazhinduka
Consejero

DocuSigned by:



47AD0C6EF208432...

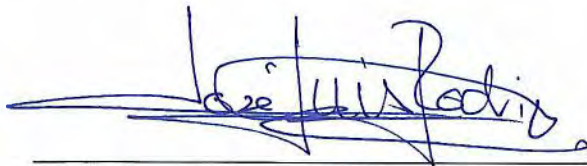
D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:



FB9F6B623C444BB...

Dña. Inés Toper
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero



**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN ESPECIAL POR ABSORCIÓN DE
VIVENIO GAMMA, S.L.U., VIVENIO OMEGA, S.L.U., VIVENIO LAMDA,
S.L.U., VALLECAS PROPCO, S.L.U., VIVENIO VIÑAS, S.L.U. Y
VIVENIO HUERTAS, S.L.U. (SOCIEDADES ABSORBIDAS) POR
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE)**

La fusión proyectada es una fusión por absorción de Vivenio Gamma, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vallecas Propco, S.L.U., Vivenio Viñas, S.L.U. y Vivenio Huertas, S.L.U. (cada una de ellas, individualmente, la "**Sociedad Absorbida**", y conjuntamente las "**Sociedades Absorbidas**") por Vivenio Residencial Socimi, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**"). De conformidad con lo dispuesto en los arts. 33 y 34 del Real Decreto-ley 5/2023 ("**LME**"), la fusión proyectada (la "**Fusión**") implica la extinción de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de sus patrimonios sociales a la Sociedad Absorbente, la cual adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Sociedades Absorbidas.

Se aplica a la Fusión lo previsto en el art. 53.1 LME de fusiones con absorción de sociedad íntegramente participadas dado que la Sociedad Absorbente es propietaria directa de todo el capital social de cada una de las Sociedades Absorbidas. Es por ello que no será preceptiva la inclusión en el presente proyecto común de fusión (el "**Proyecto de Fusión**") de las menciones relativas al tipo de canje de participaciones, a las modalidades de entrega de las acciones de la Sociedad Absorbente a los socios de las Sociedades Absorbidas, a la fecha de participación en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente o a cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho o a la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente o a las fechas de las cuentas de las sociedades que participan en la fusión.

De conformidad con el art. 39 LME:

- (a) Redactan y suscriben este Proyecto de Fusión todos los miembros de los respectivos Órganos de Administración de las sociedades participantes en la fusión, es decir:





- (i) Por cada una de las Sociedades Absorbidas: Los administradores mancomunados de cada una de la Sociedades Absorbidas, debidamente representados por sus representantes personas físicas.
 - (ii) Por la Sociedad Absorbente: la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente.
- (b) Una vez suscrito el Proyecto de Fusión, los administradores de las sociedades que se fusionan se abstendrán de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto de Fusión.
- (c) El Proyecto de Fusión quedará sin efecto si no fuera aprobado por la Junta General de la Sociedad Absorbente dentro de los seis (6) meses siguientes a su fecha.

1. Datos identificadores de las sociedades participantes (arts. 4.1.1º y 40.1º y 2º LME)

1.1. La Sociedad Absorbente:

Vivenio Residencial Socimi, S.A.

- (a) Tipo social: Sociedad Anónima.
- (b) Denominación: Vivenio Residencial Socimi, S.A.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.902, hoja M-645.030.

1.2. La Sociedades Absorbidas:

Vivenio Gamma, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.





- (b) Denominación: Vivenio Gamma, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.191, hoja M-696.215.

Vivenio Omega, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.
- (b) Denominación: Vivenio Omega, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39.893, hoja M-708.574.

Vivenio Lamda, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.
- (b) Denominación: Vivenio Lamda, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39.970, hoja M-709.937.

Vallecas Propco, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.
- (b) Denominación: Vallecas Propco, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.





- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39.542, hoja M-701.973.

Vivenio Viñas, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.
- (b) Denominación: Vivenio Viñas, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 43.013, hoja M-760.260.

Vivenio Huertas, S.L.U.

- (a) Tipo social: Sociedad Limitada.
- (b) Denominación: Vivenio Huertas, S.L.U.
- (c) Domicilio: Calle María de Molina, 54, 3º, 28006 Madrid.
- (d) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39.918, hoja M-708.990.

2. Calendario indicativo (art. 4.1.2º LME)

- 2.1. El calendario indicativo propuesto para la realización de la operación se acompaña como **Anexo I** a este Proyecto de Fusión.

3. Derechos especiales (art. 4.1.3º LME)

- 3.1. No existen accionistas que gocen de acciones de clases especiales o de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de las acciones. Por ello, no se conferirán derechos de ningún tipo ni se propone ninguna medida que afecte a ninguna persona.





4. Implicaciones para los acreedores (art. 4.1.4º LME)

- 4.1. Conforme a los arts. 33 y 34 LME, la Sociedad Absorbente, que mantendrá los acreedores que ya tenía antes de la fusión, adquirirá por sucesión universal el patrimonio de las Sociedades Absorbidas, y, por tanto, los derechos y obligaciones frente a los acreedores de las Sociedades Absorbidas.
- 4.2. Con ocasión de la fusión, la Sociedad Absorbente no ofrece garantías adicionales a las existentes en favor de los acreedores de las sociedades participantes en la fusión.
- 4.3. Los acreedores tienen en todo caso los derechos previstos en el art. 13 y siguientes LME.

5. Ventajas a favor de los administradores (art. 4.1.5º LME)

- 5.1. No se atribuyen ventajas de ningún tipo a los administradores de las sociedades que participan en la fusión.

6. Consecuencias para el empleo (art. 4.1.7º LME)

- 6.1. No se espera que la fusión tenga consecuencias sobre el empleo.

7. Aportaciones de industria o prestaciones accesorias (art. 40.4º LME)

- 7.1. La fusión no incide en este aspecto ni se otorgará compensación alguna al accionista único de las Sociedades Absorbidas, pues en esta no están permitidas las aportaciones de industria (art. 58 de la Ley de Sociedades de Capital) y no existen prestaciones accesorias.

8. Fecha de efectos contables (art. 40.6º LME)

- 8.1. Las operaciones de las Sociedades Absorbidas se considerarán realizadas, a efectos contables, por la Sociedad Absorbente a partir del 1 de enero de 2026. Se hace constar que todas las sociedades intervinientes en la Fusión pertenecen al mismo grupo con anterioridad a dicha fecha.





9. Acreditación de cumplimiento de obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social (art. 40.9º LME)

9.1. Se acredita que la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados, válidos y emitidos por el órgano competente. Dichos certificados se acompañan como **Anexo II** a este Proyecto de Fusión.

10. Identificación de fincas registrales titularidad de las Sociedades Absorbidas

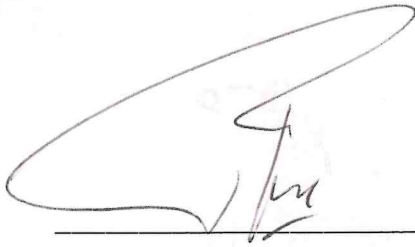
10.1. A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente del cambio de titularidad de las fincas registrales como consecuencia de la Fusión, se acompaña como **Anexo III** a este Proyecto de Fusión la relación de las fincas registrales titularidad de las Sociedades Absorbidas.

Con base en las consideraciones precedentes, y asumiendo conjunta y expresamente el compromiso de no realizar cualquier clase de acto ni concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto de Fusión, firman siete (7) ejemplares idénticos del Proyecto de Fusión, los Administradores de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas.

En Madrid, a 30 de marzo de 2026.

[*Siguen hojas de firmas de los miembros del consejo de administración de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.*]



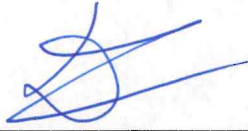


D. Fernando Lacadena Azpeitia

Fecha: 30 / 03 / 2026





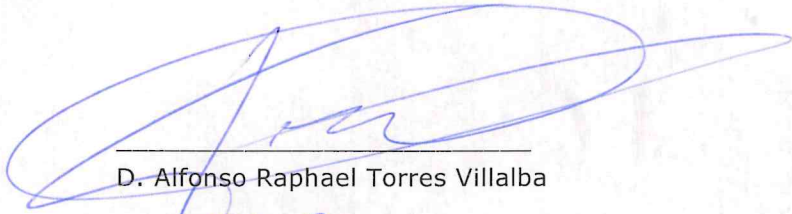


D. Daniel Loureda López

Fecha: 30 / 03 / 2026





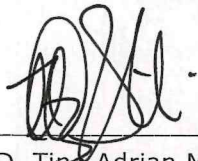


D. Alfonso Raphael Torres Villalba

Fecha: 26/03/2026







D. Tino Adrian Mazhinduka

Fecha: 30/03/2026





Inès Archer Toper

Dña. Inès Archer Toper

Nombre de soltera: Inès Violaine Marie Archer

Fecha: 30 / 03 / 2026







**Administrador Mancomunado
de Vivenio Gamma, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Residencial Socimi, S.A.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Gamma, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Omega, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Residencial Socimi, S.A.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Omega, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Lamda, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Residencial Socimi, S.A.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Lamda, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)





**Administrador Mancomunado
de Vallecas Propco, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Residencial Socimi, S.A.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vallecas Propco, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Viñas, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Sigma, S.L.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Viñas, S.L.U.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Huertas, S.L.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Sigma, S.L.
(representada por D. Daniel
Loureda López)

**Administrador Mancomunado
de Vivenio Huertas, S.L.
(Sociedad Absorbida)**

Vivenio Epsilon, S.L.U.
(representada por D. Rafael
Palomo Gómez)





Anexo I

Calendario indicativo propuesto



Anexo I

Calendario indicativo propuesto

	Hito	Documentos	Fecha tentativa
1.	Puesta a disposición de los empleados del Informe de Empleo y el Proyecto de Fusión.	<input type="checkbox"/> E-mail a los Empleados <u>Adjuntos:</u> <input type="checkbox"/> Informe de Empleo firmado <input type="checkbox"/> Proyecto de Fusión firmado	8 abril
2.	Publicación del Anuncio Preparatorio y del Proyecto de Fusión en la página web de Vivienio y presentación de ambos en el Registro Mercantil para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Depósito del Anuncio Preparatorio y del Proyecto de Fusión en el domicilio social de las Sociedades Absorbidas.	<input type="checkbox"/> Anuncio Preparatorio <input type="checkbox"/> Proyecto de Fusión	13 abril
3.	Publicación del Anuncio Preparatorio por el BORME	<input type="checkbox"/> Anuncio en el BORME	17 abril
4.	Vivienio pone a disposición del público en su página web la Información Preparatoria en la misma sección que el Proyecto de Fusión y el Anuncio Preparatorio. La información sobre el resto de entidades participantes en la fusión queda preparada en el domicilio social de cada una de ellas por si algún tercero solicita su acceso.	<input type="checkbox"/> Información Preparatoria	17 abril
5.	Publicación de la Convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente en la web corporativa, adjuntando las cuentas	<input type="checkbox"/> Convocatoria de la JGA <input type="checkbox"/> OIR de la Convocatoria de la JGA	22 abril





	Hito	Documentos	Fecha tentativa
	<p>anuales de Vivienio 2025 (consolidadas e individuales), el Informe de Auditoría, el Proyecto de Fusión y el Informe de Empleo.</p>	<p><u>Adjuntos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cuentas anuales e Informe de Auditoría <input type="checkbox"/> Informe de Empleo <input type="checkbox"/> Proyecto de Fusión 	
6.	<p>Fecha límite para que los empleados compartan sus comentarios</p>	<p>N/A</p>	<p>26 mayo</p>
7.	<p>Fecha límite para que los acreedores inicien acciones para mejorar sus garantías</p>	<p>N/A</p>	<p>31 mayo</p>
8.	<p>Aprobación de las cuentas anuales de las filiales y por consiguiente de sus respectivos balances de fusión.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Acta de Gamma <input type="checkbox"/> Acta de Omega <input type="checkbox"/> Acta de Lamda <input type="checkbox"/> Acta de Vallecas Propco <input type="checkbox"/> Acta de Viñas <input type="checkbox"/> Acta de Huertas 	<p>1 junio</p>
9.	<p>Junta General Ordinaria de accionistas de Vivienio aprobando las cuentas anuales, el informe de gestión, la aplicación del resultado, el balance de fusión (que se desprende de las cuentas anuales) y la fusión sobre la base del proyecto de fusión, atendidos los comentarios realizados en su caso por los empleados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Acta de la Junta 	<p>1 junio</p>
10.	<p>Publicación del Anuncio de Fusión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de Madrid, la página web de Vivienio y un periódico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anuncio de Fusión 	<p>3 junio</p>
11.	<p>Otorgamiento de la Escritura Pública de Fusión y su presentación en el</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Escritura Pública de Fusión 	<p>4 junio</p>





	Hito	Documentos	Fecha tentativa
	Registro Mercantil de Madrid		
12.	Inscripción de la Escritura Pública de Fusión	N/A	11 junio
13.	Presentación de una copia notarial de la Escritura Pública de Fusión en cada Registro de la Propiedad correspondiente	N/A	12 junio
14.	Liquidación de la Fusión en Hacienda	<input type="checkbox"/> Formularios correspondientes	11 septiembre







Anexo II

Certificados emitidos por la AEAT y la Seguridad Social





Anexo III

Fincas registrales titularidad de las Sociedades Absorbidas





Anexo II

Certificados emitidos por la AEAT y la Seguridad Social



Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263593069

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88525100** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO HUERTAS SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación YN22KUXKSSY9JGFN** en sede.agenciatributaria.gob.es*







**INFORME:
INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO
EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**

Solicitante: VIVENIO HUERTAS SL

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88525100

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B36CWZ4E41OW	07/04/2026	DUUMX-TOCOU-3RMMJ-FN67C-LQRM2-IMKXW	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263593354

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88467410** RAZÓN SOCIAL: **VALLECAS PROPCO, S.L.U.**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación 8MXZF5R8KTNDHR4** en sede.agenciatributaria.gob.es*







INFORME: INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Solicitante: VALLECAS PROPCO SL

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88467410

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B32CUO4E5AZL	07/04/2026	LGRXY-PEGQP-7BTQQ-5DMHD-RX6SN-IOAQX	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263592656

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88391396** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO GAMMA SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación H8Z6FU4SSNVF9D6D** en sede.agenciatributaria.gob.es*







INFORME: INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Solicitante: VIVENIO GAMMA SL

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88391396

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B3B6LQ4E3FVW	07/04/2026	S7JSZ-M7VE6-G6KIO-TNJYY-BTMIE-ENHLB	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID
CL GUZMAN EL BUENO, 139
28003 MADRID (MADRID)
Tel. 915826755



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263593186

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88531322** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO LAMDA SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación YXLN38YPJX4P7QET** en sede.agenciatributaria.gob.es*







INFORME: INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Solicitante: VIVENIO LAMDA, S.L.

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88531322

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B3A0MO4E4BIJ	07/04/2026	JCPSQ-M6M4J-DNEGU-UU4ST-MVMFK-IM4YJ	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263593289

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88528690** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO OMEGA SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación FR8U76ALSTWWMAYP** en sede.agenciatributaria.gob.es*







**INFORME:
INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO
EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**

Solicitante: VIVENIO OMEGA, S.L.U.

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88528690

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B3E5QQ4E4FPH	07/04/2026	YZQOR-HHIGD-ITKMI-RUQY2-COLRT-APT5D	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263593467

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B09629056** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO VIÑAS SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación JZ6CTKS3KNBZBJLG** en sede.agenciatributaria.gob.es*







INFORME: INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Solicitante: VIVENIO VIÑAS SL

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B09629056

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 7 de abril de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 7 de abril de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	Fecha:	Código CEA:	Página:
B374VM4E54KM	07/04/2026	3TJBK-EPXCR-7Y5FV-XH75Y-Z4Q2M-4RLX5	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 04/10/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.



Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID
CL GUZMAN EL BUENO, 139
28003 MADRID (MADRID)
Tel. 915826755



CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20263594173

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A87805768** RAZÓN SOCIAL: **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MARIA DE MOLINA NUM 54 Planta 3 28006 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 7 de abril de 2026. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación 6QVDCV8M4SDN865X** en sede.agenciatributaria.gob.es*







CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. , con NIF 0A87805768 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.





Anexo III

Fincas registrales titularidad de las Sociedades Absorbidas





	SOCIEDAD	Nº Finca	Registro Propiedad
1.	VIVENIO GAMMA, S.L.U.	82588 75995 131176	RP Madrid 15 RP Torrejón 3 RP Madrid 16
2.	VIVENIO OMEGA, S.L.U.	80297	RP Madrid 5
3.	VIVENIO HUERTAS, S.L.U.	1023	RP Madrid 44
4.	VIVENIO VIÑAS, S.L.U.	12851	RP Madrid 44
5.	VIVENIO LAMDA, S.L.U.	49583	RP Madrid 20
6.	VALLECAS PROPCO, S.L.U.	(*388 fincas - detalle a continuación)	RP Madrid 20

52010	51286
52012	51288
51804	51290
51730	51340
51900	51394
51714	51408
51660	51414
51968	51416
51652	51480
51742	51534
51928	51580
51776	51634
51734	51636
51962	51638
51784	51318
51750	51364
51668	51260
51708	51254
51726	51388
51860	51246
51720	51440
51858	51558
51728	51268
51976	51322
51722	51382
51724	51278
51916	51448
51782	51296
51988	51496
51786	51314
51974	51392
51680	51266
51796	51362

51658	51316
51922	51620
51912	51310
51844	51312
51778	51380
51980	51276
51794	51632
51918	51324
51972	51618
51788	51308
51908	51334
51924	51252
51732	51402
51800	51376
51802	51348
51676	51272
51964	51284
51926	51624
51930	51332
51936	51398
51790	51410
51674	51326
51872	51372
51772	51404
51956	51320
51984	51338
51666	51450
51798	51304
51990	51384
51792	51406
51880	51560
51758	51564
51738	51328
51938	51302
51992	51598
51874	51518
51766	51612
51686	51628
51812	51294
51746	51336
51940	51576
51868	51330
51894	51540
51866	51504
51870	51436
51808	51568
51998	51578
51832	51600

51678	51512
51752	51422
51748	51460
51762	51444
51994	51574
51948	51594
51954	51554
52000	51592
51884	51596
51682	51456
51754	51530
51692	51522
51768	51306
51862	51498
51690	51446
51882	51508
51656	51526
51840	51608
51654	51610
51780	51532
51950	51544
51760	51418
51828	51500
51718	51428
51664	51514
51764	51396
51878	51426
51846	51604
51888	51250
51896	51344
51756	51248
51704	51274
51822	51542
52008	51506
51698	51476
51834	51264
51892	51292
51700	51510
52002	51538
52006	51350
51952	51548
51706	51556
51886	51502
51856	51490
51744	51470
51906	51588
51806	51484
52014	51524



51902	51552
51996	51486
51852	51584
51820	51586
51716	51606
51672	51492
52020	51546
51942	51360
51932	51442
51934	51370
51818	51454
51670	51642
51694	51366
51850	51528
51986	51356
51854	51468
51910	51262
51920	51300
51958	51648
51736	51570
51830	51562
51982	51566
51810	51466
51946	51298
51838	51430
52018	51354
51688	51630
51890	51358
51770	51374
51824	51400
51710	51614
51966	51434
51740	51520
51864	51626
51684	51458
51876	51602
51970	51342
51848	51646
51702	51424
51842	51550
51904	51412
52016	51478
51944	51472
51662	51494
51816	51386
51696	51438
51826	51482
51914	51420

51814	51536
51978	51390
52004	51352
51836	51488
51774	51346
51712	51368
51650	51644
51960	51572
51898	51258
51590	51464
51452	51432
51582	51474
51616	51378
51640	51462
51516	51622
51256	51282
51270	
51280	



JB3117759

10/2025



...-GITIMACIÓN. - YO, **ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO**,
Notario de esta Capital y Colegio, **DOY FE:**-----

Que, por cotejo con otras indubitadas,
considero legítimas las firmas y rúbricas que
antecedan de Don **FERNANDO ANTONIO LACADENA AZPEITIA**
con D.N.I. número 18158860S, Don **DANIEL LOUREDA
LÓPEZ** con D.N.I. número 05285708D, y Doña **INÉS
ARCHER TOPER** con Pasaporte francés vigente número
22EI58217 y Tarjeta de Identidad francesa número
EHB2H6GF1; puestas en el presente documento
extendido en treinta y ocho folios de papel común
que numero, reintegro y sello con el de la Notaría.

En Madrid, a nueve de abril de dos mil
veintiséis.-----

Libro 1. Asiento 473.-----

JOSE LUIS MARTINEZ-GIL VICH Notario de Madrid. -----
DOY FE: Que conozco y considero legítimas las firmas y rubricas es-
tampadas en el documento que anteceden de D. Alfonso Raphael Torres
Villalba con N.I.F número Y5441678F y D. Tino Adrian Mazhinduka con N.I.E.
número Z2133607V.-----

Anotado en el Libro Indicador. Número 84.

Madrid, a nueve de abril de dos mil veintiséis.

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES
COLEGIOS NOTARIALES
PRIUS FIDE
2533462
NOTARIADO ESPAÑOL
4717



SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES
COLEGIOS NOTARIALES
NIHIL PRIUS FIDE
A192631652

