

22 de octubre de 2025

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

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2025, el estado de resultados intermedio consolidado, el estado de otro resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

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

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/22014

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

ERNST & YOUNG, S.L.



Jesús F. Pérez Molina

21 de octubre de 2025

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' or 'Y' shape.

ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025.
- Estado de Resultados Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Estado de Otro Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025

ACTIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		1.957.289	1.868.342
Inmovilizado intangible	6	2.612	2.369
Aplicaciones informáticas		2.612	2.369
Inmovilizado material	7	1.062	1.105
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.062	1.105
Inversiones inmobiliarias	8	1.947.180	1.858.985
Terrenos y Construcciones		1.947.180	1.858.985
Inversiones financieras a largo plazo	9	6.419	5.273
Derivados		234	433
Otros activos financieros		6.185	4.839
Activos por impuesto diferido	14.2	16	610
ACTIVO CORRIENTE		8.765	5.162
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	-
Inversiones inmobiliarias en curso		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.891	2.364
Clientes por prestaciones de servicios	9	2.634	938
Deudores varios	9	721	1.409
Activos por impuesto corriente	14.3	351	17
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	185	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	787	511
Otros activos financieros		787	511
Periodificaciones a corto plazo		67	123
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	4.029	2.166
Tesorería		4.029	2.166
TOTAL ACTIVO		1.966.054	1.873.505

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO		1.162.431	1.119.016
FONDOS PROPIOS		1.163.599	1.119.634
Capital	12.1	732.298	732.298
Capital escatulado		732.298	732.298
Prima de emisión	12.2	114.794	114.794
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	286.901	209.701
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(16.611)	(16.600)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		46.217	79.442
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	12.5	(1.168)	(618)
Operaciones de cobertura		(1.168)	(618)
PASIVO NO CORRIENTE		730.008	621.196
Deudas a largo plazo		686.504	580.177
Deudas con entidades de crédito	13.1	673.903	570.196
Derrados		1.359	959
Otros pasivos financieros	13.2	11.241	9.023
Pasivos por impuesto diferido	14.2	43.504	41.019
PASIVO CORRIENTE		73.614	133.292
Provisiones a corto plazo		1.797	2.087
Deudas a corto plazo		61.357	119.483
Deudas con entidades de crédito	13.1	56.406	119.472
Otros pasivos financieros	13.2	4.951	11
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.363	11.546
Proveedores	13.2	6.443	8.238
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	9	949
Acreedores varios	13.2	739	278
Personal	13.2	641	1.142
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	531	939
Periodificaciones		2.098	176
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.966.054	1.873.504

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

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

Estado de Resultados Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Notas	30.06.2025	30.06.2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	36.214	26.078
Prestaciones de servicios		36.214	26.078
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	124
Otros ingresos de explotación	16.1	1.487	1.857
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		1.487	1.857
Gastos de personal	16.2	(3.409)	(3.005)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.775)	(2.456)
Indemnizaciones		(14)	(14)
Seguros sociales		(584)	(526)
Otros gastos sociales		(37)	(10)
Otros gastos de explotación		(11.094)	(8.896)
Servicios exteriores	16.3	(8.639)	(6.867)
Tributos		(2.311)	(1.772)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(144)	(257)
Amortización del inmovilizado	16.4	(426)	(332)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	2.107	1.404
Resultados por enajenaciones y otras		2.107	1.404
Otros resultados		(142)	(1.406)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		24.738	15.823
Ingresos financieros		59	6
Gastos financieros	16.6	(10.894)	(9.174)
Por deudas con terceros		(10.873)	(9.088)
Otros gastos financieros		(21)	(86)
RESULTADO FINANCIERO		(10.835)	(9.168)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	16.7	37.955	40.235
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		51.858	46.890
Impuesto sobre beneficios		(5.641)	(9.075)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		46.217	37.815
RESULTADO DEL EJERCICIO		46.217	37.815

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.



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

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Notas	30.06.2025	30.06.2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		46.217	37.815
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	12.5	(600)	(69)
Efecto impositivo		50	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(550)	(69)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		45.667	37.746

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.



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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 12.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 12.4)	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 al 31 de diciembre de 2023	704.708	102.185	140.314	(16.605)	74.333	-	123	1.005.059
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	37.815	-	(69)	37.746
Operaciones con socios y propietarios	20.590	9.410	(4.910)	0	-	-	-	25.090
Aumentos de capital (Nota 12.1)	20.590	9.410	(12)	-	-	-	-	29.988
Operaciones con acciones propias	-	-	(0)	0	-	-	-	(0)
Dividendos	-	-	(4.398)	-	-	-	-	(4.398)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	74.333	-	(74.333)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 30 de junio de 2024	725.298	111.595	209.737	(16.605)	37.815	-	55	1.067.895
Saldo al 31 de diciembre de 2024	732.298	114.794	209.701	(16.600)	79.442	-	(618)	1.119.016
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	46.217	-	(550)	45.667
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(4.753)	(11)	-	-	-	(4.763)
Aumentos de capital (Nota 12.1)	-	-	(13)	-	-	-	-	(13)
Operaciones con acciones propias	-	-	0	(11)	-	-	-	(10)
Dividendos	-	-	(4.735)	-	-	-	-	(4.735)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	79.442	-	(79.442)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	2.511	-	-	-	-	2.511
Saldo final a 30 de junio de 2025	732.298	114.794	286.501	(16.611)	46.217	-	(1.168)	1.162.431

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

X

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Notas	30.06.2025	30.06.2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		51.858	46.890
Ajustes del resultado		(28.657)	(31.882)
Amortización del inmovilizado	16.4	426	332
Correcciones valorativas por deterioro		144	257
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(2.107)	(1.404)
Ingresos financieros		(59)	(6)
Gastos financieros	16.6	10.894	9.174
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.7	(37.955)	(40.235)
Cambios en el capital corriente		(2.845)	(13.962)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.337)	(1.830)
Otros activos corrientes		(211)	(3.056)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.183)	(10.787)
Otros pasivos corrientes		1.837	1.511
Otros activos y pasivos no corrientes		50	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.207)	(17.019)
Pagos de intereses		(8.768)	(9.310)
Cobros de intereses		59	6
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(498)	(7.714)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		11.149	(15.973)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(56.135)	(107.584)
Inmovilizado intangible	6	(545)	(634)
Inmovilizado material	7	(81)	(154)
Inversiones inmobiliarias		(55.509)	(106.743)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	(53)
Cobros por desinversiones		6.031	21.343
Inversiones inmobiliarias		7.377	3.034
Otros activos financieros		(1.346)	3.331
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	14.978
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(50.104)	(86.241)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		85	29.988
Instrumentos de patrimonio		85	29.988
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		40.733	72.589
Deudas con entidades de crédito		38.515	74.056
Otras deudas		2.219	(1.467)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		40.819	102.577
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.863	363
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	2.166	7.248
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	4.029	7.611
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.863	363

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) 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 se corresponde con las siguientes actividades:

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

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**(Expresado en miles de euros)****Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio 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.	Calle María de Molina 54, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	Ernst & Young	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lambda, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vallecas Propco S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	08.04.2025	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.

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

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

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

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

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

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

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

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



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, al no incluir, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025, toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, excepto por la siguiente norma, interpretación y modificación que se ha aplicado por primera vez en este ejercicio:

- Modificación a la NIC 21 "Ausencia de convertibilidad": Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar.

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

- NIIF 18 "Presentación y desgloses de estados financieros": Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.
- NIIF 19 "Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública": Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.
- Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 "Clasificación y valoración de instrumentos financieros": Aclaración de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros líquidos a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

2.2 Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, 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 intermedio resumido consolidado, del Estado de Resultados intermedio resumido consolidado, del Estado Otro Resultado Global intermedio resumido consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto intermedio resumido consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, no han sido auditadas.

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 64.850 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 30 de junio de 2025 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el Estado de Situación Financiera y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos 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.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 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 periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 30 de junio de 2025 y 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante ha obtenido un resultado positivo de 10.972.753 euros (beneficio de 2.778.120 euros al 30 de junio de 2024).

Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2025, al tratarse de un periodo intermedio.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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 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



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada periodo el valor de razonable refleja

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

1. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
2. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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*.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

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

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 la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en el Estado de Resultados.

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

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

La deuda financiera se elimina del 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 Estado de Situación Financiera.

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 periodo.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Cuando se produce un *intercambio de instrumentos de deuda* que no tengan condiciones *sustancialmente diferentes*, el pasivo financiero original no se da de baja del 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 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 del 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 de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

- 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 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.

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

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. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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.

Al menos 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.

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 (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 8 de mayo de 2017.

Las SOCIMI, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REIT) 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 SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), 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 SOCIMI 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 SOCIMI).

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI, REIT, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICI) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMI 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 SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMI no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMI o por REIT, IICI 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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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.

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 SOCIMI, 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Además, las SOCIMI 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 anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

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

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.17 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 la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

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

5.18 Acciones propias

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 intermedio resumido como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

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

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

5.20 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)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

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

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

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

30 de junio de 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	30/06/2025	1 947 180	-	-	1 947 180
Construcciones en curso	30/06/2025	-	-	-	-
Derivados (Nota 13)					
Permutas de tipo de interés	30/06/2025	(1 168)	-	(1 168)	-

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
Construcciones en curso	31/12/2024	-	-	-	-
Derivados (Nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2024	(618)	-	(618)	-

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 periodo.

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	10.972.753	2.778.120
IIº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	721.216.883	710.590.797
Resultado básico por acción (euros)	0,015	0,004

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.

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	10.972.753	2.778.120
Intereses de las acciones preferentes convertibles	-	-
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	10.972.753	2.778.120
IIº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	706.593.705	695.967.619
Resultado diluido por acción (euros)	0,016	0,004

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)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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:

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final 30.06.2025
Coste					
Aplicaciones Informáticas	3.336	545	-	-	3.880
Total Coste	3.336	545	-	-	3.880
Amortización acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(967)	(302)	-	-	(1.268)
Total amortización Acumulada	(967)	(302)	-	-	(1.268)
Total Inmovilizado Intangible	2.369	243	-	-	2.612

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	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 de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición y desarrollo de varias aplicaciones destinadas a la contabilidad, gestión de los contratos y relación con los inquilinos.

Los movimientos, dentro del epígrafe, del ejercicio 2024 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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	Saldo final 30.06.2025
Coste				
Mobiliario	666	75	-	741
Equipos proceso información	84	-	-	84
Utillaje	34	0	-	34
Instalaciones Técnicas	747	6	-	753
Total Coste	1.532	81	-	1.613
Amortización acumulada				
Mobiliario	(231)	(54)	-	(285)
Equipos proceso información	(32)	(4)	-	(36)
Utillaje	(10)	(4)	-	(14)
Instalaciones Técnicas	(154)	(62)	-	(216)
Total amortización Acumulada	(427)	(124)	-	(551)
Total Inmovilizado Material	1.105	(43)	-	1.062

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe “mobiliario” del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como la mejora de las instalaciones de la oficina.

Los movimientos significativos de este epígrafe del ejercicio 2024 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

7.2 Otra información

Al 30 de junio de 2025 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2025, 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	Variación perímetro Consolidación	Cambios en el valor razonable de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 30.06.2025
Terrenos	12.100	1	-	-	1.199	13.300
Construcciones	1.846.885	5.878	(5.269)	49.630	36.756	1.933.880
Terrenos y Construcciones	1.858.985	5.879	(5.269)	49.630	37.955	1.947.180
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.858.985	5.879	(5.269)	49.630	37.955	1.947.180

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Cambios en el valor razonable de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 31.12.2024
Terrenos	8.300	943	-	-	2.857	12.100
Construcciones	1.276.116	72.857	(5.522)	420.825	82.608	1.846.835
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

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 se han vendido varias viviendas situadas en los edificios localizados en calle Roc Codó (Sant Cugat del Vallés) y Barcelona 63 (Barcelona) generando un resultado de 2.107 miles de euros (Nota 16.5).

Con fecha 8 de abril de 2025, se produjo la compra de Gran Vía del Sureste, produciéndose una ampliación en el perímetro de consolidación a través de la nueva Sociedad, Vallecas Propco, S.L.

Las altas en construcciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se corresponden principalmente con la compra de 3 promociones situadas en Arganda del Rey (Madrid) y a las obras de rehabilitación y reforma de los edificios en explotación del Grupo.

Durante el periodo se ha continuado con la ejecución de las obras de construcción y desarrollo de las promociones de viviendas situadas en Calderón, hasta su entrada en explotación, y Méndez Álvaro (Madrid).

Durante el periodo han entrado en explotación, una vez finalizada su construcción, el proyecto llave en mano de viviendas situado en Torrejón de Ardoz (Madrid), así como el desarrollo propio de viviendas situado en calle Casimiro Mahou (Madrid).

Los movimientos más significativos del ejercicio 2024 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A 30 de junio de 2025 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

8

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

por un experto independiente asciende a 1.947.180 miles de euros (1.858.985 miles de euros a 31.12.2024), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias que ha sido registrada en el Estado de Resultados Consolidado (Nota 16.7).

La determinación del valor razonable 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 los “Anticipos”, ya que corresponden a pagos a cuenta de la futura compra según lo establecido en los respectivos contratos llave en mano “forward purchase”.

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

Yields netas de salida (%)	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	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 la Sociedad 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
30 de junio de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	1 947 180	114 435	(99 863)
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1 858 985	130 565	(110 385)

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
30 de junio de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	1 947 180	(198 575)	198 548
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1 858 985	(190 285)	190 015

8.2 Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias, en explotación, están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos, con contratos de arrendamiento sujetos a la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y sus posteriores modificaciones y desarrollos.

A fecha 30 de junio de 2025 la duración media hasta vencimiento de los contratos de arrendamiento vigentes se situaba en 4,54 años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 a 36.214 miles de euros y 1.487 miles de euros respectivamente. (26.078 miles de euros y 1.857 miles de euros respectivamente a 30 de junio de 2024). (Nota 16.1)



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido 9.796 miles de euros (7.679 miles de euros a 30 de junio de 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:

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Hasta un año	75 188	63 479
De un año a cinco años	229 803	207 468
Más de cinco años	58 771	52 881
	363.762	323.828

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultados Consolidado recoge los beneficios/pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias para el periodo terminado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, por importes de 37.955 miles de euros y 40.235 miles de euros respectivamente (Nota 16.7), de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes a 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

8.4 Otra información

La situación de los compromisos de adquisiciones del Grupo al cierre del ejercicio 2024 se encuentra detallado en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas y aprobadas.

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado de las inversiones por importe de 1.836.680 miles de euros a 30 de junio de 2025 (1.718.085 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 30.06.2025	377.746	14.888	90%
Total a 31.12.2024	369.055	13.713	85%



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025		31.12.2024	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	6.185	6.185	4.839	4.839
- Fianzas entregadas a largo plazo	5.348	5.348	3.884	3.884
- Depósitos constituidos a largo plazo	837	837	955	955
Derivados de Coberturas	234	234	433	433
Activos financieros a largo plazo	6.419	6.419	5.273	5.273
Activos financieros a coste amortizado	4.142	4.142	2.857	2.857
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.355	3.355	2.347	2.347
- Otros activos financieros	787	787	511	511
Activos financieros a corto plazo	4.142	4.142	2.857	2.857
Total activos financieros	10.562	10.562	8.130	8.130

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Fianzas entregadas a largo plazo	5.348	3.884
Depósitos constituidos a largo plazo	837	955
Activos financieros a largo plazo	6.185	4.839
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.355	2.347
Otros activos financieros	787	511
Activos financieros a corto plazo	4.142	2.857
Activos financieros a coste amortizado	10.327	7.696

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 30 de junio de 2025, las fianzas recibidas de los inquilinos y a su vez depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recogía a 31 de diciembre de 2024 un depósito notarial constituido como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones incluidas en el contrato de compraventa del terreno situado en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga y que durante el 2024 fue liberado y cancelado.

Así mismo este epígrafe también recoge, entre otros importes, el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300 miles de euros, así como, un máximo de, 260.870 acciones con la finalidad de permitir hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2 634	938
Deudores varios	721	1 409
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.355	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.

El epígrafe de Deudores varios incluye los pagos anticipados entregados a los proveedores para la adquisición de mobiliario y electrodomésticos de las promociones.

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

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

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	2 265	2 165
Dotaciones netas	255	100
Saldo final	2.519	2.265

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 9 miles de euros. (5 miles de euros durante el mismo periodo del 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:

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 30.06.2025
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	-	-	-
Valor Razonable Activos no corriente mantenidos para venta						

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (Nota 8)	Cambios en el valor razonable 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)	



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

El proyecto de promoción situado en calle Escuela de Vallecas (Madrid) no se iba a desarrollar conforme a la planificación inicial, por lo que se procedió a su reclasificación en 2023 a activos no corrientes mantenidos para la venta, produciéndose su venta efectiva durante el primer semestre de 2024 con un resultado de 965 miles de euros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4 029	2.166
	4.029	2.166

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El Capital Social inicial de la Sociedad dominante está constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad, por los accionistas existentes, realizadas hasta el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (Miles de €)	Capital Social acumulado (Miles de €)
Capital social inicial	128 800 000	1	-	128 800
31 de mayo de 2018	5 000 000	1	-	133 800
18 de junio de 2018	72.542 619	1	7 457	206 343
26 de junio de 2018	45 293 958	1	4 706	251 637
06 de noviembre de 2018	34 822 722	1	5 337	286 459
23 de mayo de 2019	141 056 090	1	22 569	427 515
26 de junio de 2019	9 985 243	1	948	437 501
12 de septiembre de 2019	127 118.632	1	22 881	564 619
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12 021	612 704
25 de junio de 2020	7 159 060	1	1 533	619 863
22 de junio de 2021	568 033	1	146	620 431
30 de noviembre de 2021	77 989 979	1	22 266	698 421
23 de junio de 2022	3 750 793	1	1.448	702 172
21 de junio de 2023	2.535.694	1	873	704.708
09 de mayo de 2024	20 590.254	1	9 410	725 298
15 de julio de 2024	7 000 000	1	3 199	732 298
	732.298.121		114.794	

Por tanto, al 30 de junio 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 114.794 miles de euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social, a excepción de las de la última ampliación de capital que están en proceso de admisión a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios reducidos consolidados, se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

	30.06.2025	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	0.06%	0.06%
Autocartera y accionistas minoritarios	2.29%	2.29%
	100,00%	100,00%

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 30 de junio de 2025 asciende a 264.003 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 304 miles de euros.

12.2 Prima de emisión

Los últimos 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 30 de junio de 2025	114.794

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Los detalle y movimiento de las reservas es como sigue:

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 30.06.2025
Reserva legal	918	529	-	-	1.446
Otras reservas	231.830	80.230	(18)	(498)	311.544
Reservas en sociedades consolidadas	(4.917)	(6.073)	-	3.009	(7.981)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.130)	22	-	-	(18.108)
	209.701	74.707	(18)	2.511	286.901
<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 negativos de ejercicios anteriores	(18.181)	51	-	-	(18.130)
	140.314	69.435	(49)	1	209.701

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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	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 U	-	-
Total	(7.981)	(4.917)

Con fecha 23 de junio de 2025, se produjo la fusión de las Sociedades Nescam, 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., quedando integradas sus reservas desde dicha fecha en la Matriz, Vivenio Residencial Socimi, S.A.

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

A 30 de junio de 2025 no existe ningún importe devengado por estos conceptos.

Planes de retribución a largo plazo

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



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

A 30 de junio de 2025 no se ha devengado importe por ninguno de estos conceptos.

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

	Saldo inicial 31.12.2024	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 30.06.2025
Miles de euros			
Cobertura de flujos de efectivo	(618)	(550)	(1 168)
Total	(618)	(550)	(1.168)

	Saldo inicial 31.12.2023	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 31.12.2024
Miles de euros			
Cobertura de flujos de efectivo	123	(741)	(618)
Total	123	(741)	(618)

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

	30.06.2025			31.12.2024		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Miles de euros						
Pasivos financieros a coste amortizado	673.903	11.241	685.145	570.196	9.023	579.219
- Deudas a largo plazo	673.903	11.241	685.145	570.196	9.023	579.219
Derivados de cobertura	-	1.359	1.359	-	959	959
Pasivos financieros a largo plazo	673.903	12.601	686.504	570.196	9.981	580.177
Pasivos financieros a coste amortizado	56.406	12.783	69.189	119.472	10.618	130.090
Deudas a corto plazo	56.406	4.951	61.357	119.472	11	119.483
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	7.832	7.832	-	10.607	10.607
Pasivos financieros a corto plazo	56.406	12.783	69.188	119.472	10.618	130.090
Total pasivos financieros	730.309	25.384	755.693	689.668	20.599	710.268

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 730.309 miles de euros al 30 de junio 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 difería significativamente de su valor contable.

13.1 Deudas con entidades de crédito

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

	30.06.2025	31.12.2024
Miles de euros		
Deudas con entidades de crédito	673.903	570.196
A largo plazo	673.903	570.196
Deudas con entidades de crédito	56.406	119.472
A corto plazo	56.406	119.472
Deudas con entidades de crédito	730.309	689.668

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Miles de euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4 602)	-	-	(4 602)
Principal a largo plazo	678 505	-	-	678 505
Principal a corto plazo	43 937	45	10 968	54 949
Intereses a corto plazo	1 455	0	1	1 456
Deuda a 30.06.2025	719.295	45	10.969	730.309
Gastos financieros devengados (Nota 16.6)	10 826	4	41	10 873
Gastos financieros a 30.06.2025	10.828	4	41	10.873

Miles de euros	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 16.6)	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 de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, la Sociedad ha firmado los siguientes contratos de préstamo hipotecarios:

- ING, hipotecario por un importe total de principal de 6.672 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Riereta, (Barcelona).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 21.398 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Montesa, (Madrid).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 10.484 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Sevilla, (Palma de Mallorca).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 3.941 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Sant Pere, (Sant Adrià de Besos).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 16.939 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Josep Tarradellas, (Sant Cugat del Vallés).
- ING, hipotecario por un importe total de principal de 9.913 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 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Pere Calders, (Sant Cugat del Vallés).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

- 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).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, se han cancelado/amortizado los siguientes préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Barcelona 63 (Barberá del Vallés).
- Sabadell, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Roc Codó (Sant Cugat del Vallés).

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales consolidadas debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 30 de junio de 2025 siguen vigentes son los siguientes:

- Ibercaja, hipotecario por un importe total de principal 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 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).
- Bankinter, 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 el año 2030. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Madrid.
- Laboral Kutxa, préstamo hipotecario por importe total de 8.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 6 meses + 1,40% y vencimiento el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Alcorcón (Madrid).
- Santander, préstamo hipotecario por un importe total 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.
- ING, novación de préstamo hipotecario, con ampliación de importe y plazo de vencimiento, fijando un nuevo importe 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 Cambrils (Valencia), Jovellanos (Rivas Vaciamadrid) y Camino de Humanes (Móstoles).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

Préstamo con Unicaja con garantía ICO por un importe total pendiente de 45 miles de euros, con vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del Euribor 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Líneas de crédito

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%.

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Vencimientos en 1 año	54.949	119.472
Vencimientos en 1-2 años	36.644	34.111
Vencimientos en 2-3 años	213.599	126.606
Vencimientos en 3-4 años	187.122	197.404
Vencimientos en 4-5 años	216.184	184.072
Vencimientos en > 5 años	24.956	32.238
Total deuda con entidades de crédito	733.455	693.904

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

Información sobre coberturas

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

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

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

El valor del derivado a 30 de junio de 2025 es de 1.359 miles de euros (959 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Fianzas recibidas por arrendamientos	11.241	9.023
Otros pasivos financieros no corrientes	11.241	9.023
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.832	10.607
Dividendo activo a pagar	4.735	-
Depositos recibidos a corto plazo	39	11
Otras deudas a corto plazo	177	-
Otros pasivos financieros corrientes	12.783	10.618
Otros débitos y partidas a pagar	24.024	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.

Dividendo activo a pagar

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 5 de junio de 2025 y cargo a los resultados positivo del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante se aprueba la distribución de un dividendo por importe de 4.735 miles de euros y cuyo pago se hizo efectivo en julio de 2025 dentro de los plazos también fijados en la misma Junta General.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Proveedores	6.443	8.238
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	9	949
Acreeedores varios	739	278
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	641	1.142
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.832	10.607



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de créditos y débitos con Administraciones Públicas es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	185	-
Créditos con las Administraciones Públicas	185	-
<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	31.12.2024
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	-	233
IRPF	96	610
Seguridad Social	105	95
Otros conceptos	330	-
Deudas con las Administraciones Públicas	531	939

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>	30.06.2025	30.06.2024
Resultado consolidado antes de Impuestos	51.858	46.890
Impuesto calculado al tipo impositivo general (25%)	12.965	11.723
Diferencias permanentes	(285)	(191)
Ajustes de consolidación	1.703	305
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante	(9.959)	(3.765)
Bonificaciones y Deducciones	(51)	(150)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente aplicadas en el ejercicio	(187)	(8)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	195	108
Otros ajustes	665	1.053
Gasto por impuesto sobre beneficios 2025	5.046	9.075
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	595	-
Gravamen especial SOCIMI - 15% sobre resultado no distribuido	-	-
Gasto por impuesto sobre beneficios	5.641	9.075

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 no ha tributado por impuesto de sociedades.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Deducciones y Bonificaciones

La Sociedades filiales Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Lamda, 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:

<i>Miles de euros</i>	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2024	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 30.06.2025
Gastos pendientes de deducción	-	-	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	15	-	0	16
Gastos financieros deducibles pendientes	504	(504)	-	-
Bases imponibles negativas	91	(91)	-	0
Activos por impuesto diferido	610	(695)	0	16
Cobertura de flujos de efectivo	108	-	(50)	59
Valoración de inversiones inmobiliarias	40.910	5.046	(2.511)	43.446
Pasivos por impuesto diferido	41.019	5.046	(2.561)	43.504

<i>Miles de euros</i>	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31.12.2023	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final 31.12.2024
Gastos pendientes de deducción	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		41.019

14.3 Impuesto Corriente

La Sociedad Dominante ha reconocido un activo por impuesto corriente que se corresponde con la cuota del impuesto, calculada aplicando a las bases imponibles generadas por las Sociedades del Grupo los tipos impositivos vigentes, descontando las deducciones, bonificaciones, retenciones y pagos a cuenta practicados hasta la fecha de cierre.

14.3 Otra información fiscal

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

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

Miles de euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2025	529	-	22	-
Ejercicio 2024	538	-	51	-
Ejercicio 2023	0	-	-	-
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	(24.240)	-	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			
	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	-	-	-	-

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

- 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 un dividendo por importe de 4.734.963 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio del año 2024.

El 26 de junio de 2024 se aprobó la distribución de un dividendo por importe de 4.897.756 euros, correspondiente al reparto del resultado del ejercicio 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Datos del grupo consolidado

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl. Activo	Uso
12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
12/06/2017	CL Jovellanos 1r	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
04/10/2018	CL Jose Antonio Aguirre 2	Getafe, Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27/11/2019	CL Arocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31/12/2019	CL Trote 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26/03/2020	CL Picara Molinera 71-81	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
29/09/2020	CL Picara Molinera 3	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28/04/2021	CL Picara Molinera 85	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
10/09/2021	CL Antonio Machado	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
04/11/2021	CL Santo de la Isidra	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
31/08/2022	CL Embalse de San Juan 1-17	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
20/09/2022	AV de la Ona 1	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
21/12/2023	CL Río Gargaligas 15-21	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
25/01/2024	La Haya 24-26	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25/01/2024	Paris 1	Arganda del Rey	Invers.Inmob.	Residencial
25/01/2024	Roma 6	Arganda del Rey	Invers.Inmob.	Residencial
19/03/2024	Casimiro Mahou Bierhans 21	Arganda del Rey	Invers.Inmob.	Residencial
25/04/2024	Dalai Lama, 2	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
08/04/2025	Gran Vía del Sureste	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

El 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 de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 8 2)	36 214	26 078
Categorías de actividades	36.214	26.078

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
España		
Madrid	26 913	18 348
Barcelona	4 985	4 998
Valencia	617	573
Palma de Mallorca	487	447
Málaga	3 212	1 712
Mercados geográficos	36.214	26.078

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1 156	1 686
Otros ingresos de explotación	332	171
Otros ingresos de explotación	1.487	1.857

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2 775	2.456
Indemnizaciones	14	14
Cargas sociales		
Seguridad social	584	526
Otros gastos sociales	37	10
Gastos de personal	3.409	3.005

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Arrendamientos	147	144
Reparaciones y conservación	3 517	2 831
Servicios profesionales independientes	1 349	772
Primas de seguros	379	791
Servicios bancarios	45	33
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	929	160
Suministros	1 269	781
Otros servicios	1 004	1 355
Servicios exteriores	8.639	6.867

Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 147 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (144 miles de euros al 30 de junio de 2024).

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2025	30.06.2024
Inmovilizado intangible (nota 6)	302	224
Inmovilizado material (nota 7)	124	109
Amortización del inmovilizado	426	332

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

Miles de euros	30.06.2025	30.06.2024
Inversiones inmobiliarias	2 107	426
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	978
Resultado enajenación inmovilizado	2.107	1.404

Estos importes se presentan netos de los gastos asociados a las ventas, como pueden ser la intermediación, tributos que gravan las transmisiones y otros similares que ascienden a 26 miles de euros.

A 30 de junio de 2025, se ha procedido a la venta de varias viviendas situadas en los edificios localizados en calle Roc Codó (Sant Cugat del Vallés) y Barcelona 63 (Barcelona) con un precio de venta de 7.402 miles de euros, respecto a su valor de tasación por un experto independiente de 5.269 miles de euros.

Durante el 2024 se procedió a la venta de un desarrollo en curso situado Vallecas (Madrid), que se encontraba clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, y varias viviendas de una promoción en explotación situada en Teià (Barcelona).

16.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Miles de euros	30.06.2025	30.06.2024
Intereses por deudas con terceros (nota 13 1)	10 873	9 088
Otros gastos financieros	21	86
Gastos financieros	10.894	9.174

16.7 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

Miles de euros	30.06.2025	30.06.2024
Inversiones inmobiliarias (nota 8 3)	37 955	40 288
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	-	(53)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	37.955	40.235

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se recoge una revalorización de 37.955 miles de euros y una revalorización de 40.235 miles de euros para el mismo periodo del 2024, 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.



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existían saldos pendientes con entidades vinculadas.

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

30.06.2025	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
Prestación de servicios	949	949
Renta Corporación Real Estate, S.A.	949	949
TOTAL GASTOS	949	949
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	Otras partes vinculadas	Total
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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

17.2 Administradores y alta dirección

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

Miles de euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	415	356	771
Total 30.06.2025	415	356	771

Miles de euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	404	272	677
Total 30.06.2024	404	272	677

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 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)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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>	30.06.2025	31.12.2024
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	6.119	5.273
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.891	2.364
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	787	511
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	4.029	2.166
	15.127	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

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

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores y clientes comerciales" es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Operaciones continuadas	
	30.06.2025	31.12.2024
No vencidos	582	375
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	787	366
Entre 30 y 60 días	424	129
Entre 60 y 90 días	340	24
Entre 90 días y 120 días	140	94
Más de 120 días	561	384
Facturas pendientes de emitir	521	975
Total	3.355	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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 30 de junio de 2025, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 61% 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:

Miles de euros	30.06.2025	31.12.2024
Financiación de terceros a tipo de interés variable	287 652	196 045
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	445 803	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 30 de junio de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 64.850 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el resto del ejercicio 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 algunos excesos de tesorería. De producirse estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir los excedentes de tesorería.



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha posterior al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se ha formalizado con fecha 7 de agosto de 2025 la compra de los activos de Viñas (Butarque) y Huertas (Villaverde) del portfolio Tectum II.



DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 en su reunión del de octubre de 2025. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a 4 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

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

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
47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:
Ines Toper
FB9F6B623C4448B...

Dña. Ines Toper
Consejero

D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en miles de €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30

DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	1.412.179	1.868.342
<i>Inmovilizado intangible</i>	2.612	2.369
Aplicaciones informáticas	2.612	2.369
<i>Inmovilizado material</i>	1.026	967
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.026	967
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	1.104.127	797.687
Terrenos y Construcciones	1.104.127	797.687
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</i>	299.514	458.172
Instrumentos de patrimonio	299.514	458.172
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	4.900	3.458
Otros activos financieros	4.900	3.458
ACTIVO CORRIENTE	6.349	2.980
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	2.283	1.117
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.652	441
Empresas del grupo y asociadas deudoras	-	115
Activos por impuesto corriente	477	477
Otros créditos con las Administraciones públicas	36	-
Deudores varios	118	84
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</i>	831	-
Otros activos financieros	831	-
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	80	314
Otros activos financieros	80	314
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	-	63
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	3.156	1.487
TOTAL ACTIVO	1.418.528	1.265.632

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en miles de €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30

DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	813.010	809.903
Fondos propios	814.306	810.799
<i>Capital</i>	732.298	732.298
<i>Prima de emisión</i>	114.794	114.794
<i>Reservas</i>	(9.039)	(6.847)
Legal y estatutarias	1.446	918
Otras reservas	(10.485)	(7.765)
<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	(18.108)	(18.130)
<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	10.973	5.285
<i>Acciones Propias</i>	(16.611)	(16.600)
Ajustes por cambios de valor	(1.297)	(897)
<i>Operaciones de cobertura</i>	(1.297)	(897)
PASIVO NO CORRIENTE	520.513	301.790
<i>Deudas a largo plazo</i>	520.513	301.790
Deuda con entidades de crédito	511.798	295.978
Derivados	1.297	897
Otros pasivos financieros	7.419	4.915
PASIVO CORRIENTE	85.005	153.939
<i>Provisiones a corto plazo</i>	49	49
<i>Deudas a corto plazo</i>	60.502	119.196
Deuda con entidades de crédito	55.753	119.195
Otros pasivos financieros	4.748	1
<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	17.364	28.948
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	5.646	5.705
Proveedores	2.738	2.510
Proveedores empresas del grupo y asociadas	190	949
Acreedores varios	802	632
Personal	624	1.110
Otras deudas con las Administraciones Públicas	589	257
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	1.445	41
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.418.528	1.265.632

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en miles de €)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 30 DE JUNIO DE 2024

	30/06/2025	30/06/2024
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	28.651	18.764
Prestaciones de servicios	28.651	18.764
Otros ingresos de explotación	1.281	1.018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.281	1.018
Gastos de personal	(3.305)	(2.895)
Otros gastos de explotación	(8.602)	(6.044)
Servicios exteriores	(6.514)	(4.725)
Tributos	(1.887)	(1.215)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(201)	(104)
Amortización del inmovilizado	(5.498)	(3.748)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4.345	(1.816)
Deterioros y pérdidas	2.178	(2.556)
Resultados por enajenaciones y otras	2.167	740
Otros resultados	95	49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	16.968	5.329
Ingresos financieros	3.155	2.600
Otros ingresos financieros	3.155	2.600
Gastos financieros	(8.555)	(5.627)
Por deudas con terceros	(8.534)	(5.547)
Otros gastos financieros	(21)	(80)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	477
RESULTADO FINANCIERO	(5.400)	(2.550)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.568	2.778
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	(595)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.973	2.778