

Madrid, 14 de abril de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) N.º 596/2014 sobre el 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, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Vivenio**”) por medio de la presente pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. Asimismo, la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizándolo con las medidas de cumplimiento y control interno llevadas a cabo durante el ejercicio 2024.

De conformidad con la normativa aplicable, se pone a disposición la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2024;
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024;
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2024;
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024; e
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que la valoración de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024 ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory Services, SA (CBRE) de acuerdo con los *Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors “Red Book”* de Gran Bretaña (RICS). El importe de Valor de Mercado de dicha valoración asciende a 1.858.985.000 €.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA

RAFAEL PALOMO GOMEZ – CFO

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 1.858.985 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/07936
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o Internacional
.....

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

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

11 de abril de 2025

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

**Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024**

2

ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Resultados Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Otro Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

4

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

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

ACTIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		1.868.342	1.604.217
Inmovilizado intangible	6	2.369	1.579
Aplicaciones informáticas		2.369	1.579
Inmovilizado material	7	1.105	1.177
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.105	1.177
Inversiones inmobiliarias	8	1.858.985	1.589.647
Terrenos y Construcciones		1.858.985	1.284.416
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		-	305.231
Inversiones financieras a largo plazo	9	5.273	8.138
Derivados	13.1	433	-
Otros activos financieros		4.839	8.138
Activos por impuesto diferido	14.2	610	3.677
ACTIVO CORRIENTE		5.162	23.196
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	14.000
Inversiones inmobiliarias en curso		-	14.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.364	1.458
Clientes por prestaciones de servicios	9	938	771
Deudores varios	9	1.409	259
Activos por impuesto corriente	14	17	429
Inversiones financieras a corto plazo	9	511	403
Derivados	13.1	-	123
Otros activos financieros		511	279
Periodificaciones a corto plazo		123	87
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	2.166	7.248
Tesorería		2.166	7.248
TOTAL ACTIVO		1.873.505	1.627.413

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

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

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		1.119.016	1.005.059
FONDOS PROPIOS		1.119.634	1.004.936
Capital	12.1	732.298	704.708
Capital escriturado		732.298	704.708
Prima de emisión	12.1 12.2	114.794	102.185
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	209.701	140.314
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(16.600)	(16.605)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		79.442	74.333
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(618)	123
Operaciones de cobertura	12.5	(618)	123
PASIVO NO CORRIENTE		621.196	568.655
Deudas a largo plazo		580.177	534.704
Deudas con entidades de crédito	13.1	570.196	526.296
Derivados	13.1	959	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	13.2	9.023	8.408
Pasivos por impuesto diferido	14.2	41.019	33.950
PASIVO CORRIENTE		133.292	53.699
Provisiones a corto plazo		2.087	1.027
Deudas a corto plazo		119.483	26.873
Deudas con entidades de crédito	13.1	119.472	26.873
Otros pasivos financieros a corto plazo	13.2	11	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.546	25.800
Proveedores	13.2	8.238	21.612
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16.1	949	-
Acreeedores varios	13.2	276	236
Personal	13.2	1.142	1.019
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	939	2.932
Periodificaciones		176	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.873.505	1.627.413

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

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

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

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	56.556	42.671
Prestaciones de servicios		56.556	42.671
Trabajos realizados por la empresa para su activo		167	263
Otros ingresos de explotación	16.1	3.527	3.290
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		3.527	3.290
Gastos de personal	16.2	(6.109)	(5.307)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.051)	(4.418)
Indemnizaciones		(17)	(4)
Seguros sociales		(1.001)	(829)
Otros gastos sociales		(40)	(57)
Otros gastos de explotación		(19.275)	(14.536)
Servicios exteriores	16.3	(15.150)	(11.108)
Tributos		(3.641)	(3.008)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(484)	(421)
Amortización del inmovilizado	16.4	(694)	(412)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	2.241	(160)
Resultados por enajenaciones y otras		2.241	(160)
Otros resultados		6	49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		36.419	25.858
Ingresos financieros	16.6	14	7
Gastos financieros	16.7	(21.112)	(10.683)
Por deudas con terceros		(20.993)	(10.563)
Otros gastos financieros		(120)	(120)
RESULTADO FINANCIERO		(21.099)	(10.676)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	16.8	85.409	69.408
Otros resultados		(2.598)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		98.132	84.589
Impuesto sobre beneficios	14.1	(18.690)	(10.266)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		79.442	74.333
RESULTADO DEL EJERCICIO		79.442	74.333
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		79.442	74.333
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO BASICO POR ACCION (EUROS)		0,11	0,11

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	Notas	31.12.2024	31.12.2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		79.442	74.333
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	12.5	(549)	(129)
Efecto impositivo	14.2	(93)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(741)	(129)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		78.700	74.204

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

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

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

Miles de euros	Capital escrivado (nota 12.3)	Prima de emisión (nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (nota 12.3)	Acciones propias (nota 12.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 12.4)	Ajustes por cambio de valor (nota 12.5)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	792.172	101.213	155.697	3.000	(26.746)	3.408	252	947.196
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	74.333	-	(129)	74.304
Operaciones con socios y propietarios	2.536	873	(29)	(16.305)	-	-	-	(12.832)
Aumentos de capital (nota 12.1)	2.536	873	(16)	-	-	-	-	3.392
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(20)	(16.305)	-	-	-	(16.325)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(28.746)	-	28.746	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	(3.408)	-	(3.408)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	794.708	102.185	140.314	(16.605)	74.333	-	(123)	1.005.059
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	79.442	-	(741)	78.700
Operaciones con socios y propietarios	27.590	12.609	(48)	4	(4.699)	-	-	35.257
Aumentos de capital (nota 12.1)	27.590	12.609	(49)	-	-	-	-	40.150
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(4.699)	-	-	(4.699)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	1	4	-	-	-	5
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	69.435	-	(69.435)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2024	732.298	114.794	209.701	(16.600)	79.442	-	(618)	1.119.016

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	Notas	31.12.2024	31.12.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		98.132	84.589
Ajustes del resultado		(65.372)	(57.738)
Amortización del inmovilizado	16.4	694	412
Correcciones valorativas por deterioro		484	421
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(2.241)	160
Ingresos financieros	16.6	(14)	(7)
Gastos financieros	16.7	21.112	10.683
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.8	(65.409)	(69.408)
Cambios en el capital corriente		(15.169)	(1.725)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.802)	227
Otros activos corrientes		(267)	217
Acreedores y otras cuentas a pagar		(14.253)	(3.083)
Otros pasivos corrientes		1.247	915
Otros activos y pasivos no corrientes		(93)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(30.746)	(13.018)
Pagos de intereses		(22.617)	(12.302)
Cobros de intereses		14	7
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(8.143)	(723)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13.155)	12.108
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(185.039)	(87.116)
Inmovilizado intangible	6	(1.254)	(860)
Inmovilizado material	7	(175)	(937)
Inversiones inmobiliarias		(180.853)	(83.408)
Otros activos financieros		3.298	(1.911)
Activos no corrientes mantenidos para la venta		(56)	-
Cobros por desinversiones		21.779	1.769
Inversiones inmobiliarias		6.801	1.769
Activos no corrientes mantenidos para la venta		14.978	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(163.260)	(85.347)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		40.155	(16.341)
Instrumentos de patrimonio		40.155	(16.341)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		136.075	92.304
Deudas con entidades de crédito		135.461	91.168
Otras deudas		614	1.136
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.898)	-
Pago dividendo		(4.898)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		171.332	75.962
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.083)	2.723
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	7.248	4.525
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	2.166	7.248
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.083)	2.723

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad dominante forman parte del perímetro de consolidación, que no ha cambiado respecto al año anterior, a 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	Fecha de adquisición/constitución	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Nescam 2006 S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	04.10.2018	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promoción, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	09.06.2019	100%	Ernst & Young	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	31.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Delta, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	20.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lambda, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	CL María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

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

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados Financieros Consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2023, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales individuales, correspondientes al ejercicio 2023, del resto de sociedades que componen el Grupo, fueron formuladas por sus Administradores y se aprobaron dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable. También se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

Estos Estados Financieros Consolidados se presentan bajo NIIF-UE.

Tanto los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2024 como los del ejercicio 2023 han sido auditados por Ernst & Young, S.L.

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

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

Durante el ejercicio 2024 han entrado en vigor nuevas normas o modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los presentes Estados Financieros Consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- Modificación a la NIC 1 - Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente o no corriente.

Estas modificaciones aclaran los requerimientos que hay que aplicar en la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. En concreto, estas modificaciones clarifican los siguientes conceptos:

- Derecho a diferir la liquidación. Si el derecho de una entidad a diferir la liquidación depende de covenants futuros, la entidad tiene derecho a diferir el pago incluso si no cumple con esos covenants futuros utilizando para su cálculo la información a la fecha de cierre.
- Diferimientos esperados. La clasificación de un pasivo se ve inalterada por la probabilidad de que la entidad ejercite su derecho a diferir el pago por al menos 12 meses tras el cierre del ejercicio.
- Liquidación mediante instrumentos de patrimonio propio. Hay una excepción a los requerimientos para liquidar pasivos mediante instrumentos de patrimonio propio que impacta la clasificación del pasivo.

- Modificaciones NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

Esta modificación desarrolla los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior, con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene.

- Modificaciones NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores.

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros; Información a revelar clarifican las características de los acuerdos de financiación e introducen nuevos desgloses con el objetivo ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

los efectos de estos acuerdos en los pasivos, flujos de efectivo y en la exposición al riesgo de liquidez.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2024, reflejándose su impacto en caso de aplicación, en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

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

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultados consolidado, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 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)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 128.130 miles de euros (fondo de maniobra negativo por importe de 30.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de varios préstamos otorgados por Sabadell (Abanca e ING en 2023) con vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2024 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Los Estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que el Grupo cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad dominante y sociedades dependientes y asegurar la continuidad de sus operaciones.

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

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados consolidado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue (expresado en euros):

<i>Euros</i>	2024
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados (pérdidas)	5.285.005,06
Total	5.285.005,06
Aplicación	
A reserva legal	528.501,00
A dividendos	4.734.962,84
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	21.541,22
Total	5.285.005,06

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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
Uillaje	5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años
Instalaciones Técnicas	6 años

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5.5.1 Arrendatario

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

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

5.6 Activos financieros

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

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

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al *coste amortizado*.

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

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

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera consolidado,

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 de el estado de resultados consolidado.

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

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

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2024 y 2023 es del 25 por ciento, en cuanto al tipo de gravamen de las SOCIMI se ha descrito anteriormente.

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en 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.

f

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

5.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera,



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

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

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.17 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5.18 Acciones propias

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

5.19 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.20 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo.

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 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	1.658.985	-	-	1.658.985
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2024	433	-	433	-
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2024	959	-	959	-

Ejercicio 2023	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	31/12/2023	1.284.416	-	-	1.284.416
Construcciones en curso	31/12/2023	282.000	-	-	282.000
Derivados (nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2023	123	-	123	-

No ha habido traspasos entre niveles durante el ejercicio 2024 ni 2023.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5.21 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	79.441.809	74.333.044
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	721.216.883	703.512.965
Resultado básico por acción (euros)	0,11	0,11

Resultado diluido por acción

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

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	79.441.809	74.333.044
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	79.441.809	74.333.044
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	706.593.705	696.809.232
Resultado diluido por acción (euros)	0,11	0,11

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

5.22 Medioambiente

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

5.23 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5.24 Información financiera por segmentos

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	2.081	1.254	-	3.338
Total Coste	2.081	1.254	-	3.338
Amortización acumulada				
Aplicaciones Informáticas	(503)	(464)	-	(967)
Total amortización Acumulada	(503)	(464)	-	(967)
Total Inmovilizado Intangible	1.579	790	-	2.369

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2023
Coste				
Propiedad Industrial	50	-	(50)	-
Aplicaciones Informáticas	1.221	860	-	2.081
Total Coste	1.271	860	(50)	2.081
Amortización acumulada				
Propiedad Industrial	(50)	-	50	-
Aplicaciones Informáticas	(199)	(304)	-	(503)
Total amortización Acumulada	(249)	(304)	50	(503)
Total Inmovilizado Intangible	1.022	556	-	1.579

6.1 Descripción de los principales movimientos

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

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

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2024
Coste				
Instalaciones Técnicas	732	15	-	747
Utilillaje	24	11	-	34
Mobiliario	545	191	(69)	666
Equipos proceso información	84	-	-	84
Total Coste	1.385	216	(69)	1.532
Amortización acumulada				
Instalaciones Técnicas	(31)	(123)	-	(154)
Utilillaje	(4)	(8)	-	(10)
Mobiliario	(150)	(92)	11	(231)
Equipos proceso información	(23)	(9)	-	(32)
Total amortización Acumulada	(208)	(230)	11	(427)
Total Inmovilizado Material	1.177	(14)	(58)	1.105

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final 31.12.2023
Coste				
Instalaciones Técnicas	-	732	-	732
Utilillaje	-	24	-	24
Mobiliario	471	181	(107)	545
Equipos proceso información	133	-	(48)	84
Total Coste	604	937	(155)	1.385
Amortización acumulada				
Instalaciones Técnicas	-	(31)	-	(31)
Utilillaje	-	(4)	-	(4)
Mobiliario	(110)	(62)	21	(150)
Equipos proceso información	(30)	(12)	19	(23)
Total amortización Acumulada	(140)	(109)	41	(208)
Total Inmovilizado Material	464	828	(115)	1.177

7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el 2024, no se han producido movimientos significativos dentro el epígrafe.

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

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 288 miles de euros en el ejercicio 2024 (162 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 16.3).

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

7.3 Otra información

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

Al cierre de 2024 y 2023 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 31.12.2023	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 10)	Valorización de los activos (Nota 8.2)	Saldo final 31.12.2024
Terrenos	8.300	943	-	-	2.857	12.100
Construcciones	1.276.116	72.857	(5.522)	420.825	82.808	1.846.885
Terrenos y Construcciones	1.284.416	73.801	(5.522)	420.825	85.665	1.859.085
Inversiones inmobiliarias en curso	282.000	21.560	-	(203.580)	-	-
Anticipos para Inmobiliarias	23.231	94.015	-	(117.245)	-	-
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	305.231	115.575	-	(420.825)	-	-
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.589.647	189.376	(5.522)	-	85.665	1.859.986

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Valorización de los activos (Nota 8.2)	Saldo final 31.12.2023
Terrenos	21.900	799	-	(16.400)	2.001	8.300
Construcciones	1.133.926	26.559	(1.815)	67.037	50.409	1.276.116
Terrenos y Construcciones	1.155.826	27.359	(1.815)	50.637	52.410	1.284.416
Inversiones inmobiliarias en curso	270.005	50.834	-	(68.756)	21.117	282.000
Anticipos para Inmobiliarias	22.708	462	-	-	-	23.231
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	292.713	50.897	-	(68.756)	21.117	305.231
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.448.539	78.256	(1.815)	(18.119)	73.527	1.589.847

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Movimientos significativos 2024

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

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

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

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

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

Movimientos significativos 2023

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

K

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, asciende a 1.858.985 miles de euros (1.566.416 miles de euros en 2023), generando una diferencia de valor de las inversiones inmobiliarias de 85.465 miles de euros para el ejercicio 2024 (73.527 miles de euros en 2023) que ha sido registrada en el estado de resultados consolidado (Nota 16.8). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen "anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward purchase".

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

Yields netas de salida (%)	31.12.2024	31.12.2023
Inmuebles valorados por descuento de flujos de caja	3,25% - 5,26%	3,15% - 5,10%

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

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida		
	Valoración	Disminución 1/4 de punto	Aumento 1/4 de punto
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1.858.985	130.565	(110.385)
31 de diciembre de 2023			
Inversiones Inmobiliarias	1.566.416	81.984	(76.216)

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
31 de diciembre de 2024			
Inversiones Inmobiliarias	1.859	(190.285)	190.015
31 de diciembre de 2023			
Inversiones Inmobiliarias	1.566	(166.516)	163.084



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

8.3 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido durante el ejercicio 2024 a 56.556 miles de euros y 3.085 miles de euros (42.671 miles de euros y 2.967 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2024 han sido 16.465 miles de euros (12.282 miles de euros en el ejercicio 2023).

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	31.12.2024	31.12.2023
Hasta un año	63.479	43.962
De un año a cinco años	207.468	173.919
Más de cinco años	52.881	15.178
	323.828	233.060

8.4 Otra información

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

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Carabanchel (Madrid), Torrejón (Madrid) y Villaverde (Madrid) por un importe estimado de 90.200 miles de euros y se habían entregado anticipos a cuenta de las mencionadas adquisiciones a 31 de diciembre de 2023 por importe de 23.231 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.718.085 miles de euros (1.397.496 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31.12.2024	369.055	13.713	85%
Total a 31.12.2023	285.728	11.950	89%

K

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

Miles de euros	31.12.2024		31.12.2023	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	4.839	4.839	6.138	6.138
- Fianzas entregadas a largo plazo	3.884	3.884	3.125	3.125
- Depósitos constituidos a largo plazo	955	955	5.012	5.012
Derivados de Coberturas	433	433	-	-
Activos financieros a largo plazo	5.273	5.273	6.138	6.138
Activos financieros a coste amortizado	2.857	2.857	1.309	1.309
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.347	2.347	1.029	1.029
- Otros activos financieros	511	511	279	279
Derivados de Coberturas	-	-	123	123
Activos financieros a corto plazo	2.857	2.857	1.432	1.432
Total activos financieros	8.130	8.130	9.570	9.570

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

Miles de euros	31.12.2024	31.12.2023
Fianzas entregadas a largo plazo	3.884	3.125
Depósitos constituidos a largo plazo	955	5.012
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	4.839	6.138
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.347	1.029
Otros activos financieros	511	279
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	2.857	1.309
Activos financieros a coste amortizado	7.696	9.446

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge entre otros importes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como un número inicial de 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Miles de euros	31.12.2024	31.12.2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	938	771
Deudores varios	1.409	259
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.347	1.029

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.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

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

Miles de euros	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	2.165	1.765
Dotaciones netas	100	400
Saldo final a	2.265	2.165

A su vez, durante el ejercicio 2024 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 29.240 euros (3.077 euros en el ejercicio 2023).

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2022	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos (nota 8)	Valorización de los activos	Saldo final 31.12.2023
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	18.118	(4.119)	14.000
Valor Razonable Activos no corriente mantenidos para venta	-	-	-	18.118	(4.119)	14.000

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo había determinado el valor razonable. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente, ascendía a 14.000 miles de euros, lo que generó una depreciación de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2023 de 4.119 miles de euros y que fue registrada en el estado de resultados consolidado (Nota 16.8).

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.166	7.248
Total efectivo y otros activos líquidos	2.166	7.248

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente expresado en euros:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
06 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	296.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	9.985.243	1	947.823	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	7.169.060	1	1.532.743	619.863.368
22 de junio de 2021	568.033	1	145.777	620.431.401
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.447.853	702.172.173
21 de junio de 2023	2.535.694	1	872.532	704.707.867
09 de mayo de 2024	20.590.254	1	9.408.746	725.298.121
15 de julio de 2024	7.000.000	1	3.199.000	732.298.121
	732.298.121		114.793.903	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2024, el capital estaba compuesto por 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 114.793.903 euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Pylades Investments Holding B.V.	48,82%	48,78%
Aware Super PTY LTD	48,82%	48,78%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,06%	0,06%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,29%	2,38%
	100,00%	100,00%

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2024 y 2023 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera a 31 de

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

diciembre de 2024 asciende a 256.331 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 295.626 euros (259.957 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 299.795 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

12.2 Prima de emisión

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

<i>Miles de euros</i>	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2022	101.313
Ampliación de capital 21 de junio de 2023	873
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

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2024
Reserva legal	368	550	-	-	918
Otras reservas	160.484	71.394	(49)	1	231.830
Reservas en sociedades consolidadas	(2.357)	(2.560)	-	-	(4.917)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.181)	51	-	-	(18.130)
Total	140.314	69.435	(49)	1	209.701

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2023
Reserva legal	368	-	-	-	368
Otras reservas	189.334	(28.814)	(16)	(20)	160.484
Reservas en sociedades consolidadas	(2.750)	394	-	-	(2.357)
Resultados de ejercicios anteriores	(17.855)	(326)	-	-	(18.181)
Total	169.997	(28.746)	(16)	(20)	140.314

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Nescam, S.L.U.	(2.386)	(2.342)
Vivenio Promoción, S.L.U.	(1.478)	(898)
Vivenio Alfa, S.L.U.	(245)	(126)
Vivenio Beta, S.L.U.	1.267	155
Vivenio Delta, S.L.U.	(82)	(106)
Vivenio Epsilon, S.L.U.	(0)	961
Vivenio Gamma, S.L.U.	(7)	(6)
Vivenio Kappa, S.L.U.	351	16
Vivenio Lambda, S.L.U.	(4)	(3)
Vivenio Omicron, S.L.U.	(2.323)	(2)
Vivenio Sigma, S.L.U.	(3)	(2)
Vivenio Omega, S.L.U.	(3)	(3)
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(3)	(2)
Total	(4.917)	(2.357)

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

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

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

Para el ejercicio 2024 se ha devengado por este concepto 949.264 euros (incluye el IVA no deducible), mientras que en 2023 no se devengó importe por este concepto. De forma excepcional se ha acordado que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectue en efectivo en lugar de en acciones.

Planes de retribución a largo plazo

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

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

Para los ejercicios 2024 y 2023 no se ha devengado importe por este concepto.

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Ajuste por cambio de valor	Saldo final 31.12.2022
Cobertura de flujos de efectivo	252	(129)	123
Total	252	(129)	123



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

12.6 Distribución del dividendo

Durante el ejercicio 2024, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., Sociedad matriz del Grupo, acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

Miles de euros	31.12.2024		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,71%	0,0071	4.898

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

El 26 de junio de 2024 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2023, de 0,0071 euros/acción (4.898 miles de euros) que fue abonado el 25 de julio de 2024.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

Miles de euros	31.12.2024			31.12.2023		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	570.196	9.023	579.219	526.296	8.408	534.704
- Deudas a largo plazo	570.196	9.023	579.219	526.296	8.408	534.704
Derivados de cobertura	-	959	959	-	-	-
Pasivos financieros a largo plazo	570.196	9.981	580.177	526.296	8.408	534.704
Pasivos financieros a coste amortizado	119.472	10.618	130.090	26.873	22.868	49.741
- Deudas a corto plazo	119.472	11	119.483	26.873	-	26.873
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	10.607	10.607	-	22.868	22.868
Pasivos financieros a corto plazo	119.472	10.618	130.090	26.873	22.868	49.741
Total pasivos financieros	689.668	20.599	710.268	553.169	31.276	584.445

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 689.668 Miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (553.169 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). El valor a coste amortizado de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

13.1 Deudas con entidades de crédito

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

Miles de euros	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito	570.196	526.296
A largo plazo	570.196	526.296
Deudas con entidades de crédito	119.472	26.873
A corto plazo	119.472	26.873
Deudas con entidades de crédito	689.668	553.169

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Miles de euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Lineas 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	681.678	312	7.778	689.668
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	20.748	32	213	20.993
Gastos financieros a 31.12.2024	20.748	32	213	20.993

Miles de euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Lineas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.123)	-	-	(4.123)
Principal a largo plazo	530.107	312	-	530.419
Principal a corto plazo	24.999	512	(81)	25.430
Intereses a corto plazo	1.429	1	12	1.443
Deuda a 31.12.2023	552.412	826	(68)	553.169
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	10.359	57	147	10.563
Gastos financieros a 31.12.2023	10.359	57	147	10.563

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo correspondiente al año 2024, se han firmado los siguientes contratos de préstamo hipotecarios con:

- 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, préstamo hipotecario por importe total de 25.300 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía tres promociones situadas en Arganda (Madrid).
- 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 en 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, hipotecario por un importe total de principal de 48.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,35% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada Málaga.
- 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).

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

Durante el periodo correspondiente al año 2024, se han cancelado/amortizado los siguientes préstamos hipotecarios:



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

- Abanca, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2023 debidamente formulados, auditados, aprobados y publicados.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2024 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 205.389 miles de euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2025 a 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 18 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona, Madrid, Valencia y Palma de Mallorca.
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

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

Préstamo por un importe de principal dispuesto de 40.406 miles de euros con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y vencimiento en el año 2027. En este préstamo se ha subrogado la Sociedad del Grupo que ha adquirido la promoción de viviendas situada en Madrid, que garantiza el mismo, una vez finalizado su desarrollo.

• ING, hipotecarios por un importe total de principal dispuesto de 95.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el momento de cada disposición y vencimientos 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 5 promociones inmobiliarias situadas en Madrid.

• Unicaja, un préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente de 28.670 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Pilar Lorengar de Málaga por un importe total de principal pendiente de 19.542 miles de euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su vigencia, con vencimiento en el año 2037.

• Abanca (antes TargoBank), tres préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 23.083 miles de euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% los otros, con vencimientos en el año 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía tres promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.

• Santander, préstamos hipotecarios por un importe total de principal dispuesto de 83.500 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,4% y con vencimientos en los años 2028 y 2029. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía dos promociones inmobiliarias situadas en Madrid.

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

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

Préstamo con Unicaja por un importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 de 312 miles de euros, y vencimiento en el 2025 a un tipo de interés variable del EURIBOR 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Líneas de crédito

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

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

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

Miles de euros	31.12.2024	31.12.2023
Vencimientos en 1 año	119.472	26.873
Vencimientos en 1-2 años	34.111	113.014
Vencimientos en 2-3 años	126.606	99.015
Vencimientos en 3-4 años	197.404	116.231
Vencimientos en 4-5 años	184.072	184.049
Vencimientos en > 5 años	32.238	18.110
Total deuda con entidades de crédito	693.904	557.292

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

Información sobre coberturas

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

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

Miles de euros			VENCIMIENTOS NOMINAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2024	Nominales	2025	2026	2027	2028	2029	Posteriores
IRS BBVA	(958)	69.800	-	-	-	37.500	37.300	-
IRS SANTANDER	433	70.000	-	-	-	-	70.000	-
Total instrumentos financieros de cobertura	(525)	139.800				37.500	107.300	

Miles de euros			VENCIMIENTOS NOMINAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 31.12.2023	Nominales	2024	2025	2026	2027	2028	Posteriores
IRS ING	123	5.000	5.000	-	-	-	-	-
Total instrumentos financieros de cobertura	123	5.000	5.000					

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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

El valor de los derivados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Con I.R.S.	(525)	123
Valoración coberturas financieras	(525)	123

El importe registrado contra patrimonio, durante los ejercicios 2024 y 2023, correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado del otro resultado global consolidado.

13.2 Otros pasivos financieros a coste amortizado

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Fianzas recibidas por arrendamientos a largo plazo	9.023	5.618
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	-	2.790
Otros pasivos financieros no corrientes	9.023	8.408
Fianzas recibidas a corto plazo	11	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.607	22.868
Otros pasivos financieros corrientes	10.618	22.868
Otros pasivos financieros	19.641	31.276

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

Fianzas recibidas

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

Proveedores de inmovilizado a largo plazo

En este epígrafe se recogía en 2023 el pago aplazado por un periodo superior a un año por la compraventa de un terreno en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Proveedores	8.238	21.612
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	949	-
Acreedores varios	278	236
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.142	1.019
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.607	22.868

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo proveedores incluía, entre otros, los pagos aplazados de las compraventas de una promoción en Sant Adrià de Besòs y de una promoción y un terreno en Málaga, así como las últimas certificaciones de obra de las promociones en desarrollo.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Activos por impuesto corriente	17	429
Créditos con las Administraciones Públicas	17	429
<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	233	2.180
IRPF	610	668
Seguridad Social	95	83
Deudas con las Administraciones Públicas	939	2.932

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

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

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

14.1 Conciliación del gasto por impuesto de Sociedades

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Resultado consolidado antes de Impuestos	98.132	84.589
Impuesto calculado al tipo impositivo general (25%)	24.533	21.147
Diferencias permanentes	(160)	(242)
Ajustes de consolidación	305	111
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante	(7.754)	(10.944)
Bonificaciones y Deduciones	(333)	(193)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente, aplicadas en el ejercicio	(26)	(82)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	1.196	1
Otros ajustes	922	487
Gasto por impuesto sobre beneficios 2024	18.682	10.284
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	(0)	(26)
Gravamen especial SOCIMI - 15% sobre resultado no distribuido	8	-
Gasto por impuesto sobre beneficios	18.690	10.256

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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.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 2024 y 2023 no ha generado resultado sobre el que tenga que tributar al régimen general.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante ha tributado por impuesto de sociedades en virtud de los siguientes conceptos:

- Por el gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no fue distribuido. La cuota generada por este gravamen especial fue de importe de 7.674,44 euros, el impuesto que fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.
- Por el gravamen especial del 19% sobre aquellos dividendos que la SOCIMI ha distribuido a socios con un porcentaje de participación superior al 5% y que están exentos o tributan a un tipo inferior al 10%. La cuota generada por este gravamen especial fue de un importe de 463.711,56 euros, el impuesto fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.

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

Deducciones y Bonificaciones

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

14.2 Activos y Pasivos por impuesto diferido

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2023	Variaciones reflejadas en		Saldo final 31.12.2024
		Estado de resultados	Patrimonio neto	
Deducciones pendientes	1.101	(1.101)	-	-
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	15	15
Gastos financieros deducibles pendientes	140	365	-	504
Bases imponibles negativas	2.437	(2.346)	-	91
Activos por impuesto diferido	3.677	(3.082)	15	610
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	108	108
Valoración de inversiones inmobiliarias	33.950	6.960	-	40.910
Pasivos por impuesto diferido	33.950	6.960	108	41.019

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2022	Variaciones reflejadas en		Saldo final 31.12.2023
		Estado de resultados	Patrimonio neto	
Deducciones pendientes	-	1.101	-	1.101
Gastos financieros deducibles pendientes	23	117	-	140
Bases imponibles negativas	0	2.436	-	2.437
Activos por impuesto diferido	23	3.654	-	3.677
Valoración de inversiones inmobiliarias	20.435	13.515	-	33.950
Pasivos por impuesto diferido	20.435	13.515	-	33.950

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

14.3 Otra información fiscal

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

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.*

Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2024	501	-	51	-
Ejercicio 2023	(362)	-	-	-
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	(25.167)	-	51	138

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

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

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



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

El 07 de junio de 2021 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098 miles de euros, correspondientes al resultado del ejercicio del año 2020.

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

Datos del Grupo Consolidado.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS**16.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.3)	56.556	42.671
Categorías de actividades	56.556	42.671
<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
España		
Madrid	39.876	30.112
Barcelona	10.047	9.237
Valencia	1.184	1.078
Palma de Mallorca	916	834
Málaga	4.533	1.410
Mercados geográficos	56.556	42.671

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	3.085	2.967
Otros ingresos de explotación	442	324
Otros ingresos de explotación	3.527	3.290

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	5.051	4.418
Indemnizaciones	17	4
Cargas sociales		
Seguridad social	1.001	829
Otros gastos sociales	40	57
Gastos de personal	6.109	5.307

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo.

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamientos (Nota 7.2)	288	162
Reparaciones y conservación	5.797	4.440
Servicios profesionales independientes	2.655	1.341
Primas de seguros	1.372	1.254
Servicios bancarios	77	38
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	348	210
Suministros	1.827	1.316
Otros servicios	2.786	2.346
Servicios exteriores	15.150	11.108

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

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

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Inmovilizado intangible (nota 6)	464	304
Inmovilizado material (nota 7)	230	109
Amortización del inmovilizado	694	412

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Inmovilizado material	(16)	-
Inversiones inmobiliarias (nota 8)	1.279	(160)
Activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 10)	978	-
Resultado por enajenación/baja inmovilizado	2.241	(160)

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	14	7
Ingresos financieros	14	7

16.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Intereses por deudas con terceros (nota 14.1)	20.993	10.563
Otros gastos financieros	120	120
Gastos financieros	21.112	10.683

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

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias (notas 8.2)	85.465	73.527
Activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 10)	(56)	(4.119)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	85.409	69.408

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de el estado de resultados consolidado recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. El ejercicio 2024 recoge una variación de 85.409 miles de euros y de 69.408 miles de euros en 2023 (Nota 8.2), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, valoraciones que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, 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

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

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
31.12.2023		
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación en la compra de inmovilizado	461	461
Renta Corporación Real Estate, S.A.	461	461
TOTAL OTRAS OPERACIONES	461	461

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

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

Para el ejercicio 2024 se ha devengado por este concepto 949.264 euros (incluye el IVA no deducible), mientras que en 2023 no se devengó importe por este concepto. De forma excepcional se ha acordado que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectue en efectivo en lugar de en acciones.



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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

31.12.2024	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreedores / Proveedores comerciales	949	949
Renta Corporación Real Estate, S.A.	949	949
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	949	949

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

Al cierre del ejercicio 2023 no existían saldos con entidades vinculadas.

17.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	809	617	1.426
Total 31.12.2024	809	617	1.426

Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	781	612	1.394
Total 31.12.2023	781	612	1.394

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Operaciones continuadas	
	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	5.273	8.138
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.364	1.458
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	511	403
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 11)	2.166	7.248
Total	10.312	17.247

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

Actividades de explotación

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

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

<i>Miles de euros</i>	Operaciones continuadas	
	31.12.2024	31.12.2023
No vencidos	375	156
Vencidos no deteriorados		
Menos de 30 días	366	363
Entre 30 y 60 días	129	149
Entre 60 y 90 días	24	4
Entre 90 días y 120 días	94	225
Más de 120 días	384	133
Facturas pendientes de emitir	975	-
Total	2.347	1.029

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 72% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (61% a 31 de diciembre de 2023).

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

<i>Miles de euros</i>	Operaciones continuadas	
	31.12.2024	31.12.2023
Financiación de terceros a tipo de interés variable	196.045	214.938
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	497.767	340.911

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 128.130 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

A la fecha de formulación de los Estados Financieros Consolidados, el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender integralmente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2024 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2023			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2023	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2023
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	7	4	11	11	-
Mandos intermedios	5	5	10	9	-
Técnicos/Administrativos	18	34	52	47	-
Operarios	8	-	8	5	1
Ejercicio 2023	40	43	83	74	1

4

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2024, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, una de ellas mujer y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

<i>Miles de euros</i>	2024	2023
Servicios de auditoría	55	53
Otros servicios	21	23
Total honorarios	76	76

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

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

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	52	60
Ratio de operaciones pagadas	53	63
Ratio de las operaciones pendientes de pago	41	42

	Miles de euros	
	2024	2023
Total pagos realizados	56.041	81.736
Total pagos pendientes	4.225	12.612
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	19.889	44.532
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	35%	54%

	Número de facturas	
	2024	2023
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	28.234	22.101
Porcentaje sobre el total de facturas	76%	93%

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

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2024.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2024.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, actualmente BME Growth, (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2024 era de 1,36 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2024 había 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

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

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

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio 2024

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

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación consolidado, bajo normativa IFRS, de 36.416 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 56.556 miles de euros y por refacturación de gastos a 3.085 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 31% con respecto al ejercicio anterior, de los cuales el 22% correspondería a la incorporación a la cartera de nuevas promociones.

Durante el ejercicio 2024 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 80%. Se han puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera tras su construcción como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2024 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial era de 11,83 €/m²/mes.

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio el Grupo cuenta con una cartera de activos compuesta por 49 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 6.253 viviendas y 66 locales/oficinas.

Durante el ejercicio 2024, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

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

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

- Se adquieren tres promociones de inmuebles en explotación situadas en Arganda (Madrid), sumando a la cartera 398 nuevas viviendas.
- Se inicia la explotación, al finalizar la obra de construcción, de dos promociones de viviendas situadas en Madrid, incrementando la cartera en 701 nuevas viviendas y 3 locales.
- Se formaliza, tras la finalización de su construcción, la compra de tres proyectos "Llave en Mano" todos situados en Madrid y se inicia su explotación, sumando a la cartera 517 nuevas viviendas.
- Venta de 21 viviendas con sus anejos situadas en sendas promociones de inmuebles situadas en Teià y Barberà del Vallès (Barcelona).

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

En cuanto a la evolución de los desarrollos propios, ha finalizado y puesto en explotación dos promociones situadas en Madrid, tal y como se ha mencionado anteriormente.

3. Evolución previsible del Grupo

La evolución esperada del Grupo para en 2025 es continuar con sus tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

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

4. Política de dividendos

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

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

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

Durante el ejercicio 2024, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., Sociedad matriz del Grupo, acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

Miles de euros	31.12.2024		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos pagados (*)	0,71%	0,0071	4.898

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

El 26 de junio de 2024 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2023, de 0,0071 euros/acción (4.898 miles de euros) que fue abonado el 25 de julio de 2024.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

5. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Venta de 3.626 acciones en autocartera a un precio de 1,36 euros/acción.

Existen 256.331 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado, de conformidad con la normativa aplicable.

Durante el ejercicio 2024 se han mantenido las 14.623.178 acciones adquiridas en el 2023.

6. Gestión del riesgo

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Miles de euros	Operaciones continuadas	
	31.12.2024	31.12.2023
No vencidos	375	156
Vencidos no deteriorados		-
Menos de 30 días	366	363
Entre 30 y 60 días	129	149
Entre 60 y 90 días	24	4
Entre 90 días y 120 días	94	225
Más de 120 días	384	133
Facturas pendientes de emitir	975	-
Total	2.347	1.029

Riesgo de liquidez

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Miles de euros)

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 72% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo. (61% a 31 de diciembre de 2023).

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Financiación de terceros a tipo de interés variable	196.045	214.938
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	497.767	340.911

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

7. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2024.

9. Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2024 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 52 días, dentro del periodo legal establecido.

10. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio 2024.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

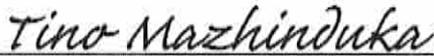
Los miembros del Consejo de Administración han formulado los Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2024, el día 26 de marzo de 2025. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 61, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero-Presidente

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
BDDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero



Tino Mazhinduka (Mar 31, 2025 13:18 GMT+2)

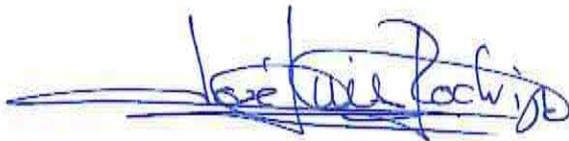
D. Tino Adrián Mazhinduka
Consejero

DocuSigned by:
Daniel Loureda López
47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:
Ines TOPEK
FB9F6D623C444BB...

Dña. Ines Topek
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2024, un importe de 797.687 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las notas 2.3 y 4.3 de la memoria adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/07935

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

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

11 de abril de 2025

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2024**

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.262.651	1.081.798
Inmovilizado intangible	5	2.369	1.579
Aplicaciones informáticas		2.369	1.579
Inmovilizado material	6	967	1.064
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		967	1.064
Inversiones inmobiliarias	7	797.687	754.418
Construcciones		797.687	754.418
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 16	458.172	321.695
Instrumentos de patrimonio		365.172	262.695
Créditos a empresas		93.000	59.000
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.458	3.043
Derivados		0	-
Otros activos financieros		3.457	3.043
B) ACTIVO CORRIENTE		13.980	68.937
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.119	1.099
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	441	383
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	115	65
Deudores varios	9	85	70
Activos por impuesto corriente	13	477	580
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	10.998	61.769
Otros activos financieros	16	10.998	61.769
Inversiones financieras a corto plazo	9	314	266
Derivados		-	123
Otros activos financieros		314	143
Periodificaciones a corto plazo		63	54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.487	5.749
Tesorería		1.487	5.749
TOTAL ACTIVO		1.276.631	1.150.735

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (Expresado en Miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2024	2023
A) PATRIMONIO NETO		809.903	770.381
A-1) FONDOS PROPIOS		810.799	770.257
Capital	11.1	732.298	704.708
Capital escriturado		732.298	704.708
Prima de emisión	11.2	114.794	102.185
Reservas	11.3	(6.847)	(7.349)
Legal y estatutarias		918	368
Otras reservas		(7.765)	(7.717)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(16.600)	(16.605)
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(18.130)	(18.181)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(18.130)	(18.181)
Resultado del ejercicio	3	5.285	5.499
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	11.5	(897)	123
Operaciones de cobertura		(897)	123
B) PASIVO NO CORRIENTE		301.790	348.427
Deudas a largo plazo	12	301.790	348.427
Deudas con entidades de crédito		295.978	344.085
Derivados		897	-
Otros pasivos financieros		4.915	4.342
C) PASIVO CORRIENTE		164.938	31.927
Provisiones a corto plazo		49	49
Deudas a corto plazo	12	119.197	25.719
Deudas con entidades de crédito		119.195	25.719
Otros pasivos financieros		3	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		39.946	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.705	6.159
Proveedores	12	2.594	2.215
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		949	-
Acreedores varios	12	548	423
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	1.110	985
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	256	2.329
Anticipos de clientes	12	247	206
Periodificaciones a corto plazo		41	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.276.631	1.150.735

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en Miles de euros)

	Notas de la Memoria	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	38.285	31.733
Prestación de servicios		38.285	31.733
Otros ingresos de explotación	15.1	2.050	1.904
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.050	1.904
Gastos de personal	15.2	(5.896)	(5.073)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.895)	(4.228)
Cargas sociales		(1.003)	(845)
Otros gastos de explotación		(12.722)	(10.628)
Servicios exteriores	15.3	(10.046)	(8.062)
Tributos		(2.441)	(2.305)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(181)	(178)
Otros gastos de gestión corriente		(54)	(84)
Amortización del inmovilizado	15.4	(7.696)	(6.651)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.826)	(717)
Deterioros y pérdidas	15.5	(3.407)	(1.246)
Resultados por enajenaciones y otros	15.6	1.581	529
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.193	10.569
Ingresos financieros	15.7	4.101	4.044
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.585	1.446
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	1.585	1.446
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.516	2.598
- En empresas del grupo y asociadas	16.1	2.502	2.591
- En terceros		13	7
Gastos financieros	15.8	(11.478)	(8.637)
Por deudas con terceros		(11.478)	(8.637)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		477	(477)
Deterioros y pérdidas		477	(477)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(6.900)	(5.070)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.293	5.499
Impuestos sobre beneficios	13	(8)	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.285	5.499
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.285	5.499

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (Expresado en Miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Notas de la memoria	2024	2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	5.285	5.499
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por cobertura de flujos de efectivo	11.5	(1.020)	(129)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(1.020)	(129)
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		4.265	5.370

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en Miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Capital Escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.5)	TOTAL
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	702.172	101.312	(7.312)	(326)	(17.855)	(326)	3.408	252	781.352
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2023	702.172	101.313	(7.312)	(300)	(17.855)	(326)	3.408	252	781.352
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.499	-	(129)	5.370
Operaciones con socios o propietarios	2.536	873	(34)	(16.305)	-	-	(3.408)	-	(16.341)
Aumentos de capital	2.536	873	(16)	-	-	-	-	-	(16)
Operaciones con acciones propias (retas)	-	-	(20)	(16.305)	-	-	(3.408)	-	(16.325)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(326)	326	-	-	-
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	704.708	102.185	(7.346)	(16.605)	(18.181)	5.499	-	123	770.301
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2024	704.708	102.185	(7.346)	(16.605)	(18.181)	5.499	-	123	770.301
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.285	-	(1.020)	4.265
Operaciones con socios o propietarios	27.500	12.609	(46)	4	-	(4.898)	-	-	35.237
Aumentos de capital	27.500	12.609	(46)	-	-	-	-	-	40.150
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(4.898)	-	-	(4.898)
Operaciones con acciones propias (retas)	-	-	1	4	-	-	-	-	5
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	550	-	51	(601)	-	-	-
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	732.208	114.794	(6.847)	(16.600)	(18.130)	5.285	-	(697)	809.803

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en Miles de euros)

	Notas de la memoria	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.293	5.499
Ajustes del resultado		16.604	12.488
Amortización del inmovilizado	15.4	7.696	6.651
Correcciones valorativas por deterioro insolvencias		181	178
Correcciones valorativas por deterioro inmovilizado		3.407	1.246
Correcciones valorativas por deterioro instrumentos financieros		(477)	477
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5 y 15.6	(1.581)	(529)
Ingresos financieros	15.7	(4.101)	(4.044)
Gastos financieros	15.8	11.478	8.637
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(129)
Cambios en el capital corriente		(895)	1.996
Deudores y otras cuentas a cobrar		(305)	(75)
Otros activos corrientes		(179)	(12)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(454)	1.964
Otros pasivos corrientes		44	(10)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	129
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.931)	(7.382)
Pagos de intereses		(11.040)	(7.335)
Cobros de intereses		13	7
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		96	(54)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.071	12.600
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(196.699)	(70.581)
Empresas del grupo y asociadas		(136.000)	(47.000)
Inmovilizado intangible	5	(1.254)	(860)
Inmovilizado material	6	(108)	(882)
Inversiones inmobiliarias		(58.923)	(21.513)
Otros activos financieros		(414)	(326)
Cobros por desinversiones		61.659	63.711
Empresas del grupo y asociadas		54.858	61.906
Inversiones inmobiliarias		6.801	1.805
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(135.040)	(6.870)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		40.155	(16.341)
Emisión de instrumentos de patrimonio		40.150	(16)
Operaciones con instrumentos de patrimonio propio		5	(16.325)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		85.450	13.591
Deudas con entidades de crédito		44.931	12.888
Deudas con empresas del grupo y asociadas		39.946	-
Otras deudas		573	703
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(4.898)	-
Dividendos		(4.898)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		120.707	(2.750)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.262)	2.981
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	5.749	2.768
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	1.487	5.749
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.262)	2.981

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Vivenio Residencial Socimi, S.A. del 2023, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2024 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2024 y 2023, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
5. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2024, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad solicitan valoraciones de las inversiones inmobiliarias, las cuales se basan en los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

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

Impuesto sobre beneficios

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresado en Miles de euros)

que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

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

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

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

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 150.959 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de varios préstamos otorgados por Sabadell con vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 31 de diciembre de 2024 garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y asegurar la continuidad de sus operaciones. Las Cuentas Anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad de la Sociedad por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que la Sociedad cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

En consecuencia, los Administradores la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

<i>Euros</i>	2024
Base de reparto	5.285.005,06
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.285.005,06
Aplicación	5.285.005,06
A reserva legal	528.501,00
A dividendos	4.734.962,84
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	21.541,22

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

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
Utilillaje	5 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años
Instalaciones Técnicas	6 años

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

Las promociones inmobiliarias compuestas de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 75 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2024, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña "Red Book".

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresado en Miles de euros)

deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.7 Activos financieros

Clasificación y valoración

La Sociedad clasifica los activos financieros según las categorías definidas en el Real Decreto 1/2021 a través del cual se modifican algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Son pasivos financieros aquellos originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

4.8 Valor razonable

La Sociedad valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

4.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

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

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

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

4.10 Acciones propias

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.12 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2024 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, se establecen dos tipos de gravámenes especiales cuando concurren una serie de circunstancias:

- Tipo de gravamen especial del 19%. Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI aplicará un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

- Tipo de gravamen especial del 15%. Introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, se aplicará este tipo de gravamen especial sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

4.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la sociedad es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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

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

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

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

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

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a sus empleados, que incluyen planes sobre acciones, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad, las cuales cotizan en el



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual del Grupo (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija de las personas a las que aplique el plan de retribución. Los importes devengados se liquidan con acciones se registran en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

4.17 Medioambiente

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

4.17 Información financiera por segmentos

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Miles de Euros	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:				
Aplicaciones informáticas	2.081	1.254	-	3.336
Total coste	2.081	1.254	-	3.336
Amortización:				
Aplicaciones informáticas	(503)	(464)	-	(967)
Total amortización	(503)	(464)	-	(967)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.579	790	-	2.369

Miles de Euros	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	50	-	(50)	-
Aplicaciones informáticas	1.221	860	-	2.081
Total coste	1.271	860	(50)	2.081
Amortización:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(50)	-	50	-
Aplicaciones informáticas	(199)	(304)	-	(503)
Total amortización	(249)	(304)	50	(503)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.022	556	-	1.579

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

5.1 Descripción de los principales movimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del software del ERP, CRM y otras aplicaciones.

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

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

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:				
Instalaciones técnicas	732	15	-	747
Utilaje	18	6	-	24
Mobiliario	422	87	-	509
Equipos para procesos de información	84	-	-	84
Total coste	1.257	108	-	1.364
Amortización:				
Instalaciones técnicas	(31)	(123)	-	(154)
Utilaje	(3)	(4)	-	(8)
Mobiliario	(136)	(68)	-	(204)
Equipos para procesos de información	(23)	(9)	-	(32)
Total amortización	(193)	(205)	-	(398)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	1.064	(97)	-	967
<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Instalaciones técnicas	-	732	-	732
Utilaje	-	18	-	18
Mobiliario	397	132	(107)	422
Equipos para procesos de información	133	-	(48)	84
Total coste	530	882	(155)	1.257
Amortización:				
Instalaciones técnicas	-	(31)	-	(31)
Utilaje	-	(3)	-	(3)
Mobiliario	(106)	(51)	21	(136)
Equipos para procesos de información	(30)	(12)	19	(23)
Total amortización	(136)	(98)	41	(193)
Total deterioro	-	-	-	-
Total	394	784	(115)	1.064

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2024, no se han producido movimientos significativos dentro de este epígrafe.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

6.2 Otra información

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al cierre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2024
Coste:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	784.774	58.923	(5.486)	838.211
Total coste	784.774	58.923	(5.486)	838.211
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	(25.980)	(7.027)	266	(32.741)
Total amortización	(25.980)	(7.027)	266	(32.741)
Deterioro:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	(4.377)	(3.407)	-	(7.784)
Total deterioro	(4.377)	(3.407)	-	(7.784)
Total	754.418	48.488	(5.220)	797.687
<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2023
Coste:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	764.499	21.513	(1.238)	784.774
Total coste	764.499	21.513	(1.238)	784.774
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	(19.807)	(6.250)	77	(25.980)
Total amortización	(19.807)	(6.250)	77	(25.980)
Deterioro:				
Inversiones inmobiliarias				
Construcciones	(3.131)	(1.246)	-	(4.377)
Total deterioro	(3.131)	(1.246)	-	(4.377)
Total	741.562	14.017	(1.161)	754.418

7.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2024

Las altas de construcciones del ejercicio 2024 se corresponden principalmente a la adquisición de tres inmuebles situados en Arganda (Madrid) y las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Hermsilla (Madrid), y Avenida San Luis (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024****(Expresado en Miles de euros)**

Durante el ejercicio se ha producido la venta de 21 viviendas, con sus anejos, de los inmuebles situados en Teià y Barberà del Vallès a un precio de venta conjunto de 6.865 miles de euros y generando un resultado de 1.581 miles de euros.

Movimientos significativos 2023

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

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

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2024 a 38.285 miles de euros y 1.631 miles de euros, respectivamente (31.733 miles de euros y 1.541 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2023) (Nota 15.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones ni deterioros, durante el ejercicio han sido 9.734 miles de euros (8.837 miles de euros en el ejercicio 2023).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2024	2023
Menos de un año	39.076	31.470
Entre uno y cinco años	114.570	117.517
Más de cinco años	21.289	11.153
Total	174.935	160.141

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 de 797.687 miles de euros (726.959 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 409.122 miles de euros al cierre del ejercicio 2024 (370.684 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a un total de 966.735 miles de euros (899.796 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al cierre del ejercicio 2024 debido a la diferencia de valor contable con respecto a su valor razonable se tienen dotadas provisiones por depreciación de los activos situados en San Luis (Madrid), Calle Valencia (Barcelona), Calle Roc Codò (Sant Cugat del Vallès), Calle Eric R. Svensson (Teià) y Carretera Balmes (Barcelona) por un importe total de 7.784 miles de euros.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

al valor neto en libros.

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 31/12/2024	215.210	6.459	98%
Total a 31/12/2023	191.359	6.579	95%

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

Miles de Euros	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2024
NESCAM 2006, S.L.U.	4.709	-	-	-	4.709
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125.014	-	(105.000)	-	20.014
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.025	-	-	10.000	15.025
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.379	-	-	-	63.379
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.007	-	-	5.000	11.007
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	7	-	-	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.007	62.000	-	-	73.007
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	8.007	-	-	-	8.007
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	4	34.000	-	-	34.004
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	40.004	-	-	-	40.004
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	4	96.000	-	-	96.004
Participaciones empresas del Grupo	263.172	192.000	(105.000)	15.000	365.172
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	(477)	-	477	-	-
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	(477)	-	477	-	-
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	262.695	192.000	(104.523)	15.000	365.172
NESCAM 2006, S.L.U.	900	100	-	-	1.000
VIVENIO ALFA, S.L.U.	23.100	-	(13.100)	(10.000)	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	25.000	-	(20.000)	(5.000)	-
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	-	45.000	-	-	45.000
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	10.000	2.000	-	-	12.000
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	-	35.000	-	-	35.000
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	59.000	82.100	(33.100)	(15.000)	93.000
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	59.000	82.100	(33.100)	(15.000)	93.000

Miles de Euros	Saldo a 31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
NESCAM 2006, S.L.U.	4.709	-	-	-	4.709
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	125.014	-	-	-	125.014
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.025	-	-	-	5.025
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.379	-	-	-	63.379
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.007	-	-	-	6.007
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	7	-	-	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.007	-	-	-	11.007
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	7	8.000	-	-	8.007
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	4	40.000	-	-	40.004
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	4	-	-	-	4
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	4	-	-	-	4
Participaciones empresas del Grupo	215.172	48.000	-	-	263.172
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	-	(477)	-	-	(477)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	-	(477)	-	-	(477)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	215.172	47.523	-	-	262.695
NESCAM 2006, S.L.U.	-	900	-	-	900
VIVENIO ALFA, S.L.U.	-	23.100	-	-	23.100
VIVENIO BETA, S.L.U.	35.000	-	(35.000)	-	-
VIVENIO DELTA, S.L.U.	25.464	-	(464)	-	25.000
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	-	10.000	-	-	10.000
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	60.464	34.000	(35.464)	-	59.000
Valor neto créditos a empresas del Grupo y Asociadas	60.464	34.000	(35.464)	-	59.000

8.1 Descripción de los principales movimientos

Movimientos significativos 2024

Durante el ejercicio 2024, la sociedad ha formalizado créditos con sus filiales Vivenio Gamma, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., para cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Alfa, S.L.U. cancelan sus préstamos, en parte convirtiéndolos en aportaciones de socios, por importe de 5.000 miles de euros y 10.000 miles de euros, respectivamente.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

Se ha procedido a realizar nuevas aportaciones de socios en favor de las sociedades Vivenio Gamma, S.L.U, Vivenio Omega, S.L.U. y Vivenio Lamda, S.L.U., así como se han recuperado aportaciones realizadas en ejercicios pasados de Vivenio Promoción, S.L.U.

Movimientos significativos 2023

Durante el ejercicio 2023, la sociedad formalizó varios créditos con sus filiales Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U. y así cubrir las distintas necesidades de tesorería de las respectivas Sociedades.

En el caso de Vivenio Beta, S.L.U se devuelve el crédito durante el ejercicio 2023.

Se ha procedió a realizar nuevas aportaciones de socios a favor de las Sociedades Vivenio Kappa, S.L.U. y Vivenio Omicrom, S.L.U.

8.2 Descripción de las inversiones

La información relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre es la siguiente (expresado en miles de euros):

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.709	4	605	-	122	263	731	136
VIVENO PROMOCION, S.L.U.	100%	20.014	4	(9.530)	20.010	33.850	46.042	44.333	-
VIVENO ALFA, S.L.U.	100%	15.025	4	(245)	15.021	(43)	862	14.736	-
VIVENO BETA, S.L.U.	100%	63.379	4	102	63.375	758	3.695	64.238	1.166
VIVENO DELTA, S.L.U.	100%	11.007	4	(100)	11.003	193	1.279	11.099	19
VIVENO EPSILON, S.L.U.	100%	7	4	0	3	(0)	(0)	6	-
VIVENO GAMMA, S.L.U.	100%	73.007	4	(8)	73.003	(1.433)	(436)	71.567	-
VIVENO KAPPA, S.L.U.	100%	8.007	4	(240)	8.003	541	1.592	8.307	265
VIVENO LAMDA, S.L.U.	100%	96.004	4	(4)	96.000	(2.380)	257	93.620	-
VIVENO OMICROM, S.L.U.	100%	40.004	4	(477)	40.000	1.029	2.125	40.556	-
VIVENO SIGMA, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(0)	(0)	1	-
VIVENO OMEGA, S.L.U.	100%	34.004	4	(3)	34.000	(968)	(152)	33.032	-
VIVENO POSEIDON, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(0)	(0)	1	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		385.172	46	(9.904)	360.418	31.668	55.527	382.227	1.595

Nombre de la Sociedad	% Participación	Valor neto contable	PATRIMONIO NETO					Dividendos recibidos	
			Capital	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado			Total patrimonio
						Neto	Explotación		
NESCAM 2006, S.L.U.	100%	4.709	4	605	-	136	265	744	140
VIVENO PROMOCION, S.L.U.	100%	125.014	4	378	125.010	(9.066)	(13.206)	115.483	-
VIVENO ALFA, S.L.U.	100%	5.025	4	(125)	5.021	(120)	716	4.779	-
VIVENO BETA, S.L.U.	100%	63.379	4	(169)	63.375	1.457	3.507	64.648	345
VIVENO DELTA, S.L.U.	100%	6.007	4	(105)	6.003	23	1.004	5.925	-
VIVENO EPSILON, S.L.U.	100%	7	4	1	3	(1)	(1)	7	961
VIVENO GAMMA, S.L.U.	100%	11.007	4	(8)	11.003	(1)	(1)	11.000	-
VIVENO KAPPA, S.L.U.	100%	8.007	4	(306)	8.003	331	1.174	6.031	-
VIVENO OMICROM, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(1)	(1)	(0)	-
VIVENO SIGMA, S.L.U.	100%	39.527	4	(2)	40.000	(475)	(634)	39.527	-
VIVENO LAMDA, S.L.U.	100%	4	4	(2)	-	(1)	(1)	1	-
VIVENO OMEGA, S.L.U.	100%	4	4	(3)	-	(1)	(1)	0	-
VIVENO POSEIDON, S.L.U.	100%	4	4	(2)	-	(1)	(1)	1	-
Total empresas del Grupo y Asociadas		262.695	46	238	258.418	(8.597)	(7.179)	250.144	1.446

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2024 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa y pudiendo revertir la provisión por deterioro de la participación de Vivenio Omicrom, S.L.U.

8.3 Créditos con empresas del Grupo y Asociadas

Los créditos con empresas del grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, tienen un vencimiento a 3 años y el tipo de interés se determina para cada caso según la media de la financiación recibida por el Grupo de entidades financieras.

El tipo de interés aplicado en 2024 ha estado entre el 4% y el 4,85%.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto inversiones con empresas del grupo (Notas 8 y 16), al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

Categorías	Clases	2024		2023	
		Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	3.457	3.457	3.043	3.043
	Derivados de cobertura	0	0	-	-
Total activos financieros a largo plazo		3.458	3.458	3.043	3.043
Activos financieros a corto plazo:					
	Activos financieros a coste amortizado	955	955	661	661
	Derivados de cobertura	-	-	123	123
Total activos financieros a corto plazo		955	955	784	784
Total		4.413	4.413	3.827	3.827

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
A largo plazo:		
Otros activos financieros	3.457	3.043
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	3.457	3.043
A corto plazo:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	642	518
Otros activos financieros	314	143
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	955	661
Activos financieros a coste amortizado	4.412	3.704

* Excluido "Activos por impuesto corriente" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	441	383
Cientes empresas del grupo y asociadas	115	65
Deudores varios	85	70
A corto plazo	642	518
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	642	518

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Saldo Inicial	1.760	1.590
Dotaciones	433	497
Aplicaciones	(278)	(319)
Cancelaciones	(316)	(8)
Saldo final	1.599	1.760

A su vez durante el ejercicio 2024 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 26 miles de euros.

Otros activos financieros

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Fianzas entregadas a largo plazo	2.839	2.420
Depósitos constituidos a largo plazo	618	623
Total otros activos financieros no corrientes	3.457	3.043
Garantías entregadas a corto plazo	11	11
Otros activos financieros	303	132
Total otros activos financieros corrientes	314	143
Total otros activos financieros	3.771	3.186

Fianzas entregadas a largo plazo

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

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete inicialmente a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Efectivo	1.487	5.749
Total	1.487	5.749

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El Capital Social aportado durante el año de constitución (año 2017) de la Sociedad dominante estaba constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

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

Por tanto, al 31 de diciembre de 2024, el capital estaba compuesto por 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 114.793.903 euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	2024	2023
Pylades Investments Holding B.V.	48,82%	48,78%
Aware Super PTY LTD	48,82%	48,78%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	0,06%	0,06%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,29%	2,38%
Total	100%	100%

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2024 y 2023 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera a 31 de diciembre de 2024 asciende a 256.331 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 295.626 euros (259.957 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 299.795 euros a 31 de diciembre de 2023).

Por otro lado, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante adquirió 14.623.178 de sus acciones, a un precio de 1,115 euros/acción, según decisión del Consejo de Administración, previamente autorizado por Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 26 de junio de 2023 por un importe total de 16.304.843 euros y que se han mantenido a lo largo del ejercicio 2024.

11.2 Prima de emisión

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

Miles de Euros	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2022	101.313
Ampliación de capital 21 de junio de 2023	873
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

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

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

Miles de Euros	Saldo inicial a 31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final a 31/12/2024
Reserva legal	368	550	-	-	918
Otras reservas	(7.717)	-	(49)	1	(7.765)
Resultados de ejercicios anteriores	(18.181)	51	-	-	(18.130)
Total	(25.530)	601	(49)	1	(24.977)

Miles de Euros	Saldo inicial a 31/12/2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final a 31/12/2023
Reserva legal	368	-	-	-	368
Otras reservas	(7.680)	-	(16)	(20)	(7.717)
Resultados de ejercicios anteriores	(17.855)	(326)	-	-	(18.181)
Total	(25.167)	(326)	(16)	(20)	(25.530)

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Investment Management Agreement

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

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

Para el ejercicio 2024 se ha devengado por este concepto 949.264 euros (incluye el IVA no deducible), mientras que en 2023 no se devengó importe por este concepto. De forma excepcional se ha acordado que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectúe en efectivo en lugar de en acciones.

Planes de retribución a largo plazo

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

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

Para los ejercicios 2024 y 2023 no se han devengado importe por ninguno de estos conceptos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2023	Ajuste por cambio de valor	Saldo final a 31/12/2024
Cobertura de flujos de efectivo	123	(1.020)	(897)
Total	123	(1.020)	(897)

<i>Miles de Euros</i>	Saldo inicial a 31/12/2022	Ajuste por cambio de valor	Saldo final a 31/12/2023
Cobertura de flujos de efectivo	252	(129)	123
Total	252	(129)	123

11.6 Distribución del dividendo

Durante el ejercicio 2024, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Vivienio Residencial Socimi, S.A., acordaron pagar a los accionistas el siguiente dividendo:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2024		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,71%	0,0071	4.898

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.

Todas las acciones son ordinarias de 1 euro de valor nominal.

El 26 de junio de 2024 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2023, de 0,0071 euros/acción (4.898 miles de euros) que fue abonado el 25 de julio de 2024.

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, excepto deudas con empresas del grupo (nota 16), al 31 de diciembre es la siguiente:

Categorías	Clases	2024			2023		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo:							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	295.978	4.915	300.893	344.085	4.342	348.427
	Derivados de cobertura	-	897	897	-	-	-
	Total pasivos financieros a largo plazo	295.978	5.812	301.790	344.085	4.342	348.427
Pasivos financieros a corto plazo:							
	Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	119.195	5.451	124.646	25.719	3.830	29.549
	Total pasivos financieros a corto plazo	119.195	5.451	124.646	25.719	3.830	29.549
	Total pasivos financieros	415.173	11.263	426.436	369.804	8.172	377.976

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado o a coste al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Deudas con entidades de crédito	295.978	344.085
Otros pasivos financieros	4.915	4.342
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste no corrientes	300.893	348.427
Deudas con entidades de crédito	119.195	25.719
Otros pasivos financieros	3	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	5.448	3.830
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste corrientes	124.646	29.549
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	425.539	377.976

(*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Miles de Euros	2024	2023
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	295.978	343.773
Préstamos no hipotecarios	-	312
A largo plazo	295.978	344.085
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos hipotecarios	111.105	25.274
Préstamos no hipotecarios	312	513
Líneas de crédito	7.778	(68)
A corto plazo	119.195	25.719
Deudas con entidades de crédito	415.173	369.804

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Miles de Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.163)	-	-	(2.163)
Principal a largo plazo	298.141	-	-	298.141
Principal a corto plazo	110.981	312	7.772	119.064
Intereses a corto plazo	124	0	6	130
Deuda a 31.12.2024	407.083	312	7.778	415.173
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	10.214	32	213	10.459
Gastos financieros a 31.12.2024	10.214	32	213	10.459

Miles de Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(2.228)	-	-	(2.228)
Principal a largo plazo	346.000	312	-	346.313
Principal a corto plazo	24.683	512	(81)	25.115
Intereses a corto plazo	591	1	12	604
Deuda a 31.12.2023	369.047	826	(68)	369.804
Intereses financieros devengados (Nota 15.8)	7.543	57	147	7.747
Gastos financieros a 31.12.2023	7.543	57	147	7.747

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- 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, préstamo hipotecario por importe total de 25.300 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía tres promociones situadas en Arganda (Madrid).
- Laboral Kutxa, préstamo hipotecario por importe total de 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).
- 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).
- 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 en el año 2030. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Madrid

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

Durante el periodo correspondiente al año 2024, se han cancelado/amortizado los préstamos hipotecarios:

- Abanca, amortización final del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Navalcarnero (Madrid).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2024 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 180.688 miles de euros, con unos tipos de interés fijos del 1,7%, 1,17% y 1,45% y vencimientos que se encuentran entre los años 2025 a 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía 16 promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona, Madrid, Valencia y Palma de Mallorca.
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal pendiente de 31.500 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

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

- ING, hipotecario por un importe total de principal dispuesto de 30.000 miles de euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,20% y para la parte fija el establecido en el momento de cada disposición y vencimiento 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.
- Unicaja un préstamo hipotecario por un importe total de principal pendiente de 28.670 miles de euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía una promoción inmobiliaria situada en Madrid.

Préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada Málaga por un importe total de principal pendiente de 19.542 miles de euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y + 1% durante el resto de su vigencia, con vencimiento en el año 2037.

- Abanca (antes TargoBank), tres préstamos hipotecarios por un importe total de principal pendiente de 23.083 miles de euros y con un tipo de interés fijo del 1,6% uno y un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% los otros, con vencimientos en los años 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía sendas promociones inmobiliarias situadas en las provincias de Barcelona y Madrid.
- Bankinter, préstamo hipotecario por un importe de principal dispuesto de 6.000 miles de euros, con un tipo de interés variable del EURIBOR 3 meses + 1,75% y vencimiento en el año 2029. Este préstamo tiene como garantía una promoción situada en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

Préstamo con Unicaja por un importe pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 312 miles de euros de vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del Euribor 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

Líneas de crédito

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

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

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

Miles de Euros	2024	2023
Vencimientos en 1 año	119.195	25.719
Vencimientos en 1-2 años	30.382	112.699
Vencimientos en 2-3 años	85.930	30.285
Vencimientos en 3-4 años	98.519	85.555
Vencimientos en 4-5 años	51.072	99.664
Vencimientos en > 5 años	32.238	18.110
Total deuda con entidades de crédito	417.336	372.032

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

Información sobre coberturas

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

El detalle de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

Miles de Euros			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 16.07.1995	Nacionales	2025	2026	2027	2028	2029	Posteriores
IRS BBVA	(897)	56.300	-	-	-	24.000	32.300	-
Total instrumentos financieros de cobertura	(897)	56.300	-	-	-	24.000	32.300	-

Miles de Euros			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración a 15.07.1995	Nacionales	2024	2025	2026	2027	2028	Posteriores
IRS ING	123	5.000	5.000	-	-	-	-	-
Total instrumentos financieros de cobertura	123	5.000	5.000	-	-	-	-	-

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

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

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

El valor de los derivados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es:

Miles de Euros	2024	2023
Con I.R.S.	(897)	123
Valoración coberturas financieras	(897)	123

El importe registrado contra patrimonio, durante los ejercicios 2024 y 2023, correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado de cambios en el patrimonio neto.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

12.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Proveedores	2.594	2.215
Proveedores empresas del grupo y asociadas	949	-
Acreedores varios	548	423
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.110	985
Anticipos de clientes	247	206
A corto plazo	5.448	3.830
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.448	3.830

12.3 Otros pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Fianzas recibidas por arrendamientos	4.915	4.342
Otros pasivos financieros no corrientes	4.915	4.342
Fianzas recibidas por arrendamientos	3	-
Otros pasivos financieros corrientes	3	-
Total Otros pasivos financieros	4.917	4.342

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

Fianzas recibidas

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

13. SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Activos por impuesto corriente	477	580
Total	477	580
<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Hacienda Pública acreedora por IVA	36	2.172
Hacienda Pública acreedora por IRPF	128	78
Organismos de la Seguridad Social acreedores	92	79
Total	256	2.329

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

Miles de Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2024
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		5.285		-	5.285
Impuesto sobre Sociedades	8	-	-	-	8
Diferencias permanentes	-	(743)	-	(48)	(792)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	6.761	-	-	-	6.761
- con origen en ejercicios anteriores	-	(1.855)	-	-	(1.855)
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					9.407
Base imponible Régimen Socimi					9.407
Base imponible Régimen General					-

Miles de Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		2023
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		5.499		-	5.499
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(924)	-	(36)	(960)
Diferencias temporarias					
- con origen en el ejercicio	3.473	-	-	-	3.473
- con origen en ejercicios anteriores	-	(1.526)	-	-	(1.526)
Compensación de bases imponibles negativas de ej. anteriores					-
Base imponible (resultado fiscal)					6.486
Base imponible Régimen Socimi					6.486
Base imponible Régimen General					-

Las diferencias permanentes del ejercicio 2024 y 2023 se corresponden con la exención sobre dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes según los artículos 21 y 49.3 de la Ley de Sociedades.

En el ejercicio 2024 y 2023 se registra contra reservas entre otros, los gastos de la ampliación de capital y de las operaciones con autocartera. (Nota 11.3). Estos gastos son fiscalmente deducibles por lo que suponen un ajuste permanente al resultado contable para llegar a la base imponible fiscal.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 se recoge como diferencia temporal (puede revertir en un futuro) los siguientes ajustes al resultado contable:

- la provisión por deterioro de las inversiones inmobiliarias dotada durante el ejercicio (Notas 7 y 15.5), la cual según la normativa fiscal no es deducible.
- Los gastos financieros no deducibles por aplicación de la limitación fiscal para estos gastos según la normativa fiscal vigente.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2024 y 2023 no ha generado resultado al que sea aplicable ninguno de los tipos de gravamen especiales y ni sobre los que tenga que tributar al régimen general

La sociedad no registra ningún activo diferido ya que al encontrarse acogida al régimen fiscal SOCIMI es de difícil la generación de bases imponibles sujetas al régimen general del impuesto y por tanto la recuperación de los activos diferidos.

Durante el ejercicio 2024 ha tributado por impuesto de sociedades en virtud de los siguientes conceptos:

- Por el gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no fue distribuido. La cuota generada por este gravamen especial fue de importe de 7.674,44 euros, el impuesto que fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en Miles de euros)

- Por el gravamen especial del 19% sobre aquellos dividendos que la SOCIMI ha distribuido a socios con un porcentaje de participación superior al 5% y que están exentos o tributan a un tipo inferior al 10%. La cuota generada por este gravamen especial fue de un importe de 463.711,56 euros, el impuesto fue devengado y liquidado dentro de los plazos establecidos por la norma fiscal aplicable.

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

13.2 Otra información fiscal

Con efectos 1 de enero de 2023, la Sociedad junto con sus dependientes Vivenio Promoción S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Omicrom, S.L.U. y Vivenio Omega, S.L.U., se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) del IVA, que supone una tributación especial en las operaciones entre empresas dentro del REGE.

La Sociedad es la cabecera del grupo especial y quien declara y liquida el impuesto de forma consolidada con Hacienda, pudiéndose generar saldos a favor o en contra con sus sociedades dependientes por este concepto mientras no se hayan liquidado (nota 16.1).

Miles de Euros	2024	2023
VIVENIO PROMOCION, S.L.	2.492	-
VIVENIO KAPPA, S.L.	6	-
VIVENIO OMEGA, S.L.	3.318	-
VIVENIO LAMDA, S.L.	5.155	-
VIVENIOOMICROM, S.L.	27	-
Saldos con sociedades Régimen Especial de Grupo de Empresas	10.998	-

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

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

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

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

Miles de Euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2024	-	-	51	-
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	(25.306)	-	51	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.*

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

<i>Miles de Euros</i>	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2024	2.457	2.441	-	-
Ejercicio 2021	3.098	-	-	-
Total	5.555	2.441	-	-

- 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 26 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 4.898 miles de euros, correspondientes al resultado del año 2023.
 El 07 de junio de 2021 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098 miles de euros, correspondientes al resultado del ejercicio del año 2020.
- f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso	
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1A	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
6	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
7	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	03/05/2018	CM de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
9	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
10	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
11	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
12	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
20	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
21	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
22	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
23	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
24	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
27	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	PS Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
29	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
30	22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
31	24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
32	15/06/2022	CL Granja de San Ildefonso 30 y 40	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
33	10/08/2023	AV del Ensanche de Vallecas 114-116	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
34	25/01/2024	AV La Haya 24-26	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
35	25/01/2024	AV París 1	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
36	25/01/2024	AV Roma 6	Arganda	Invers.Inmob.	Residencial
37	04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38	13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39	26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40	26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41	26/06/2019	Vivenio Epsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42	26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43	26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
44	13/11/2019	Vivenio Omicrom, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
45	13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
46	13/11/2019	Vivenio Lamda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
47	13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
48	13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en Miles de euros)

- h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.*

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

15. INGRESOS Y GASTOS**15.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 7.2)	38.285	31.733
Categorías de actividades	38.285	31.733
<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
España		
Madrid	26.655	20.928
Barcelona	8.155	7.595
Valencia	1.184	1.078
Palma de Mallorca	916	834
Málaga	1.375	1.299
 Mercados geográficos	38.285	31.733

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.631	1.541
Otros ingresos de explotación	419	363
Otros ingresos de explotación	2.050	1.904

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	4.879	4.224
Indemnizaciones	17	4
Cargas sociales		
Seguridad social	963	788
Otros gastos sociales	39	56
Gastos de personal	5.898	5.073

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no se ha registrado ningún devengo en concepto de planes de retribución a largo plazo (nota 11.4)

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Arrendamientos y cánones	288	162
Reparaciones y conservación	3.099	2.782
Servicios de profesionales independientes	2.275	1.215
Primas de seguros	921	823
Servicios bancarios y similares	50	29
Publicidad, propagandas y RRPP	218	145
Suministros	756	779
Otros servicios	2.439	2.126
Total	10.046	8.062

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

Arrendamientos Operativos

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

Servicios profesionales independientes

La partida de "Servicios profesionales independientes" del ejercicio 2024 recoge el "Incentive Fee" de Renta Corporación según el contrato Investment Management Agreement firmado por las partes (nota 11.4).

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Inmovilizado intangible (Nota 5)	464	304
Inmovilizado material (Nota 6)	205	98
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	7.027	6.250
Amortización del inmovilizado	7.696	6.651

15.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

El detalle del deterioro y las pérdidas del inmovilizado es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	3.407	1.246
Perdidas por deterioro del inmovilizado	3.407	1.246

15.6 Resultados por enajenación o baja de inmovilizado

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Inmovilizado material (Nota 6)	-	(115)
Inversiones inmobiliarias	1.581	644
Resultado por enajenación/baja del inmovilizado	1.581	529

15.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Ingresos por dividendos de empresas del grupo (nota 16.1)	1.585	1.446
Intereses de créditos con empresas del grupo (nota 16.1)	2.502	2.591
Otros ingresos financieros	13	7
Ingresos financieros	4.101	4.044

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad ha percibido dividendos de sus sociedades filiales.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

La Sociedad tiene formalizados varios créditos con Sociedades dependientes (nota 8) que han devengado intereses por importe de 2.502 miles de euros (2.591 miles de euros en 2023).

15.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	10.459	7.747
Otros gastos financieros	1.019	890
Gastos financieros	11.478	8.637

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	Accionista
NESCAM 2006. S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO ALFA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO BETA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO DELTA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	Sociedad dependiente
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	Sociedad dependiente



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

16.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

2024	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	365.172	-	365.172
Créditos a empresas(Nota 8)	93.000	-	93.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	458.172	-	458.172
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	115	-	115
VIVENIO ALFA, S.L.	7	-	7
VIVENIO BETA, S.L.	27	-	27
VIVENIO DELTA, S.L.	7	-	7
VIVENIO GAMMA, S.L.	7	-	7
VIVENIO KAPPA, S.L.	29	-	29
VIVENIO LAMDA, S.L.	17	-	17
VIVENIO OMICROM, S.L.	21	-	21
Cuentas corrientes con empresas grupo fiscal IVA	10.998	-	10.998
VIVENIO PROMOCION, S.L.	2.492	-	2.492
VIVENIO KAPPA, S.L.	6	-	6
VIVENIO OMEGA, S.L.	3.318	-	3.318
VIVENIO OMICROM, S.L.	27	-	27
VIVENIO LAMDA, S.L.	5.155	-	5.155
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	11.113	-	11.113
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Cuentas corrientes con empresas grupo	39.946	-	39.946
NESCAM 2006, S.L.	20	-	20
VIVENIO ALFA, S.L.	383	-	383
VIVENIO BETA, S.L.	9.980	-	9.980
VIVENIO DELTA, S.L.	(652)	-	(652)
VIVENIO EPSILON, S.L.	(54)	-	(54)
VIVENIO GAMMA, S.L.	(713)	-	(713)
VIVENIO KAPPA, S.L.	(398)	-	(398)
VIVENIO LAMDA, S.L.	(11.129)	-	(11.129)
VIVENIO OMEGA, S.L.	(482)	-	(482)
VIVENIO OMICROM, S.L.	1.251	-	1.251
VIVENIO POSEIDON, S.L.	(1)	-	(1)
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	41.742	-	41.742
VIVENIO SIGMA, S.L.	(1)	-	(1)
Acreedores / Proveedores comerciales:	-	949	949
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	949	949
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	39.946	949	40.895

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

2023	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO			
Instrumentos de patrimonio (Nota 8)	262.695	-	262.695
Créditos a empresas(Nota 8)	59.000	-	59.000
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	321.695	-	321.695
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO			
Deudores comerciales	65	-	65
VIVENIO ALFA, S.L.	8	-	8
VIVENIO BETA, S.L.	30	-	30
VIVENIO DELTA, S.L.	8	-	8
VIVENIO KAPPA, S.L.	19	-	19
Cuentas corrientes con empresas	61.769	-	61.769
NESCAM 2006, S.L.	149	-	149
VIVENIO PROMOCION, S.L.	15.237	-	15.237
VIVENIO ALFA, S.L.	(7.810)	-	(7.810)
VIVENIO BETA, S.L.	(1.330)	-	(1.330)
VIVENIO DELTA, S.L.	51	-	51
VIVENIO EPSILON, S.L.	111	-	111
VIVENIO GAMMA, S.L.	12.231	-	12.231
VIVENIO KAPPA, S.L.	2.258	-	2.258
VIVENIO OMEGA, S.L.	2	-	2
VIVENIO OMICROM, S.L.	40.868	-	40.868
VIVENIO POSEIDON, S.L.	0	-	0
VIVENIO SIGMA, S.L.	0	-	0
VIVENIO LAMDA, S.L.	1	-	1
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	61.834	-	61.834

La partida de cuentas corrientes con empresas del grupo recoge los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2024 y 2023 por los importes recibidos o entregados a sus sociedades dependientes para poder atender a los compromisos adquiridos, así como la gestión de los excedentes de tesorería.

En los ejercicios 2024 y 2023 se detallan los saldos con las Sociedades del Grupo fiscal Especial para el IVA (REGE), según corresponda, nota 13.2.

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

2024	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	2.502	-	2.502
NESCAM 2006, S.L.U.	49	-	49
VIVENIO ALFA, S.L.U.	237	-	237
VIVENIO DELTA, S.L.U.	300	-	300
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	998	-	998
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	592	-	592
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	327	-	327
Dividendos	1.585	-	1.585
NESCAM 2006, S.L.U.	136	-	136
VIVENIO BETA, S.L.U.	1.166	-	1.166
VIVENIO DELTA, S.L.U.	19	-	19
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	265	-	265
TOTAL INGRESOS	4.087	-	4.087
GASTOS			
Recepción de servicios	-	790	790
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	790	790
TOTAL GASTOS	-	790	790
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	750	750
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	750	750
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	750	750

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

2023	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS			
Intereses	2.591	-	2.591
NESCAM 2006, S.L.	35	-	35
VIVENIO ALFA, S.L.	899	-	899
VIVENIO DELTA, S.L.	976	-	976
VIVENIO BETA, S.L.	292	-	292
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	389	-	389
Dividendos	1.446	-	1.446
NESCAM 2006, S.L.	140	-	140
VIVENIO EPSILON, S.L.	961	-	961
VIVENIO BETA, S.L.	345	-	345
TOTAL INGRESOS	4.037	-	4.037
OTRAS OPERACIONES			
Intermediación compraventa de inmuebles	-	245	245
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	-	245	245
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	245	245

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

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

Para el ejercicio 2024 se ha devengado por este concepto 949.264 euros (incluye el IVA no deducible), mientras que en 2023 no se devengó importe por este concepto. De forma excepcional se ha acordado que al ser el último importe por "Incentive Fee" la liquidación se efectúe en efectivo en lugar de en acciones.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad tiene formalizados varios contratos de crédito con varias de sus filiales que han devengado intereses (nota 8.3)

16.2 Administradores y alta dirección

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

Miles de Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	809	617	1.426
Total 31.12.2023	809	617	1.426
Miles de Euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	781	612	1.394
Total 31.12.2022	781	612	1.394

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

17.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

Miles de Euros	2024	2023
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	3.458	3.043
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.119	1.099
Inversiones con empresas del grupo	10.998	61.769
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	314	143
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	1.487	5.749
Total	17.374	71.802

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

Actividades de explotación

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

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", sin incluir deudas con empresas del grupo, al 31 de diciembre es el siguiente:

Miles de Euros	Operaciones continuadas	
	2024	2023
No vencidos	49	12
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	131	187
Entre 30 y 60 días	63	71
Entre 60 y 90 días	14	1
Entre 90 días y 120 días	39	87
Más de 120 días	231	95
Total	526	453

17.2 Riesgo de mercado

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
 (Expresado en Miles de euros)

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 78% al 31 de diciembre de 2023).

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Financiación de terceros a tipo de interés variable	75.139	83.532
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	342.066	287.895
Total	417.205	371.427

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

17.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es fundamentalmente el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 150.959 miles de euros.

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

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, la Sociedad ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2024 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Estructura del personal

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2024			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2024	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2024
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	6	4	10	10	-
Mandos intermedios	6	5	11	11	-
Técnicos/Administrativos	18	36	54	58	-
Operarios	11	-	11	11	-
Ejercicio 2024	43	45	88	92	-

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2023			Número medio de personas empleadas en el ejercicio 2023	Número medio de personas con discapacidad >33% del total empleadas en el ejercicio 2023
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta dirección	2	-	2	2	-
Directores y Gerentes	6	4	10	10	-
Mandos intermedios	5	5	10	9	-
Técnicos/Administrativos	16	34	50	45	-
Operarios	8	-	8	5	1
Ejercicio 2023	37	43	80	71	1

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2024, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, una de ellas mujer y siendo empleado únicamente uno de ellos.

18.2 Honorarios de auditoría

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

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Servicios de auditoría	26	25
Total honorarios	26	25

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

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

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	53	52
Ratio de operaciones pagadas	55	52
Ratio de las operaciones pendientes de pago	34	47

	Miles de euros	
	2024	2023
Total pagos realizados	18.501	18.093
Total pagos pendientes	2.672	2.263
Volumen monetario de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	7.944	15.949
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	43%	88%

	Número de facturas	
	2024	2023
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	9.707	14.682
Porcentaje sobre el total de facturas	62%	94%

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Miles de euros)

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

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2024
(Expresado en Miles de euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2024.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2024 era de 1,36 € por acción.

Desde su constitución se han producido varias ampliaciones de capital totalmente suscritas y desembolsadas, mediante la emisión de acciones de la misma clase y derechos. A cierre del ejercicio 2024 había 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal emitidas y en circulación.

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

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial conformado por 14 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad posee el 100% de la participación en sus filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio 2023

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

Ha cerrado el ejercicio con un resultado de explotación de 12.193 miles euros.

Evolución actividad arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 38.265 miles de euros y por refacturación de gastos a 1.631 miles de euros, lo que supone un incremento aproximado del 20% con respecto al ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2024 la ocupación de los inmuebles en la cartera se ha mantenido estable, por encima del 90%. Se ha continuado y puesto en marcha políticas agresivas de comercialización tanto en aquellas promociones incorporadas a la cartera como en aquellas promociones con niveles de ocupación bajos.

A cierre del ejercicio 2024 la renta media por metro cuadrado y mes de la cartera de uso residencial asciende a 11,65 €/m²/mes.

Evolución cartera de activos

Al cierre del ejercicio la Sociedad cuenta con una cartera de activos compuesta por 35 promociones inmobiliarias en explotación, que suman una totalidad de 3.515 viviendas y 45 locales/oficinas.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2024
(Expresado en Miles de euros)

Durante el ejercicio 2024, los movimientos más significativos en la cartera de activos en explotación han sido los siguientes:

- Se adquieren tres promociones de inmuebles en explotación situadas en Arganda (Madrid), sumando a la cartera 398 nuevas viviendas.
- Venta de 21 viviendas con sus anejos situadas en sendas promociones de inmuebles situadas en Teià y Barberà del Vallès (Barcelona).
- La Sociedad ha continuado con su política de obras de rehabilitación, adaptación a construcciones más sostenibles y eficientes energéticamente y mejora general de los inmuebles en explotación, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de calle Hermosilla (Madrid) y Avenida San Luis (Madrid).

3. Evolución previsible

La evolución esperada para el ejercicio 2024 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

Se continúa con el desarrollo de nuevas formas de explotación de la cartera de viviendas, dentro de lo permitido por la normativa para el régimen fiscal al que se encuentra acogida la Sociedad, como puede ser el alquiler turístico o la media estancia.

4. Política de dividendos

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

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

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad se ha distribuido dividendos.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Venta de 3.626 acciones en autocartera a un precio de 1,36 euros/acción.

Existen 256.331 acciones propias que han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado, de conformidad con la normativa aplicable.

Durante el ejercicio 2024 se han mantenido las 14.623.178 acciones adquiridas en el 2023.

7. Gestión del riesgo

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2024
 (Expresado en Miles de euros)

derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Miles de Euros	Operaciones continuadas	
	2024	2023
No vendidos	49	12
Vendidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	131	187
Entre 30 y 60 días	63	71
Entre 60 y 90 días	14	1
Entre 90 días y 120 días	39	87
Más de 120 días	231	95
Total	526	453

Riesgo de liquidez

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (78% a 31 de diciembre de 2023).

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés,

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2024
(Expresado en Miles de euros)

una vez consideradas las coberturas, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2024	2023
Financiación de terceros a tipo de interés variable	75.139	93.532
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	342.065	297.895
Total	417.205	371.427

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2024.

9. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2024 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 53 días, estando dentro del límite fijado por la norma.

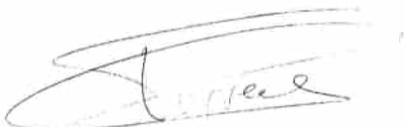
10. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio 2024.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio 2024 en su reunión del día 26 de marzo de 2025. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 01 a 56 han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero-Presidente

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero

Tino Mazhinduka
Tino Mazhinduka (Mar 31, 2025 13:19 GMT+2)

D. Tino Adrián Mazhinduka
Consejero

DocuSigned by:
Daniel Loureda López
47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:
Inés Toper
FB9F6B623C444BB...

Dña. Inés Toper
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

De conformidad con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 2 de la Circular 3/2020 "Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity", Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. ("**Vivenio**" o la "**Sociedad**", indistintamente), remite al mercado información anual sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

1) ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de Vivenio es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la Sociedad de acuerdo con la ley aplicable vigente y con lo establecido en los Estatutos.

El Consejo de Administración está compuesto por cinco consejeros y un secretario y vicesecretario no consejeros, que se identifican a continuación:

- a) Don Alfonso Raphael Torres Villalba: consejero dominical y presidente
- b) Don Fernando Antonio Lacadena Azpeitia: consejero dominical
- c) Don Tino Adrian Mazhinduka: consejero dominical
- d) Don Daniel Loureda López: consejero ejecutivo
- e) Don Jose Luis Rodriguez Jiménez: secretario no consejero
- f) Don Javier Rovira Benítez: vicesecretario no consejero

El Consejo de Administración se apoya en el Comité de Riesgos y Cumplimiento, el Comité de Remuneraciones, el Comité de Inversiones y el Comité de Sostenibilidad. El Consejo de Administración y sus comités se reúnen manera trimestral, salvo el Comité de Inversiones que se reúne siempre que se plantee una nueva inversión.

Don Daniel Loureda López (director general) y Don Rafael Palomo Gómez (director financiero) se encargan de supervisar la información financiera, corporativa y de gestión de los inmuebles en explotación que se suministra al Consejo de Administración de manera periódica.

Con fecha 31 de diciembre de 2024 finalizó el contrato de gestión de inversiones firmado entre Rentia Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, "**Rentia**") y la Sociedad (*Investment Management Agreement*), y el mismo no ha sido prorrogado. Por lo tanto, a partir de dicha fecha, el área de inversión se ha internalizado.

2) AREAS OPERATIVAS

La actividad de la Sociedad se puede dividir en dos áreas operativas: el área de inversión y el área de gestión de inmuebles.

a) Inversión

La actividad de inversión se desarrolla en dos fases diferenciadas.

i) *Análisis y presentación de transacciones potenciales*

Durante esta fase se plantean por la dirección de la Sociedad (director de inversiones (y en su caso, director de desarrollo), director general y director financiero, principalmente) las alternativas de inversión tanto en inmuebles en operación como suelos para desarrollo propio o proyectos llave en mano, que cumplan los requisitos de ser destinados a vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. La alta dirección decide qué oportunidades merecen un visto bueno inicial y sobre las que debe realizarse el correspondiente análisis de la inversión o *business plan* basado en descuentos de flujos de caja para confirmar que tales inversiones alcanzan unos importes mínimos de rentabilidad.

Tras el análisis por la alta dirección de la Sociedad del *business plan*, se realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación por parte del equipo de inversiones de Vivenio, se negocia una oferta no vinculante con el vendedor que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Comité de Inversiones para su aprobación. El Comité de Inversiones decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

Se realiza un *due diligence* técnico, jurídico, urbanístico y de mercado que permite tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida por el vendedor o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el *business plan*. Realizada la *due diligence* la operación se presenta para su aprobación final al Consejo de Administración.

ii) *Consumación de la transacción*

Hasta el 31 de diciembre de 2024, la gestión del proceso de negociación de la operación hasta la consumación de la adquisición se realizaba por el departamento jurídico y fiscal de Renta, bajo la supervisión del equipo de Vivenio. A partir de dicha fecha, el proceso se realiza con asesores designados por Vivenio, bajo su supervisión.

b) Gestión de inmuebles

Los inmuebles adquiridos se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento.

La gestión abarca un amplio espectro de tareas que son las habituales en la explotación de los inmuebles; en particular, la comercialización, administración de contratos, atención al cliente, facturación de alquileres y gestión de devoluciones y cobros, gestión de deuda, administración de servicios generales, resolución de incidencias y administración del inmueble (seguros, proveedores, reparaciones, OPEX, CAPEX, etc.).

En el caso de desarrollos propios, el adquirente del suelo a desarrollar es la filial VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U., que se encarga del proceso y supervisión del desarrollo de la promoción hasta su total finalización y puesta en funcionamiento para explotarse en régimen de arrendamiento. En este proceso se cuenta con todos los

técnicos y expertos necesarios, tanto externos como internos, para asegurarse el adecuado fin del desarrollo.

3) AREA JURÍDICA Y DE CUMPLIMIENTO

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos y mercantiles está externalizada y contratada a Cuatrecasas, despacho donde prestan sus servicios el secretario y vicesecretario del Consejo de Administración, a través de un contrato de servicios.

Vivenio cuenta con una persona que ocupa la posición de responsable de aspectos legales y de cumplimiento, que se encarga, entre otros, (i) de las cuestiones legales y cumplimiento de la Sociedad; (ii) de supervisar el asesoramiento prestado por Renta (hasta 31 de diciembre de 2024), y actualmente, por parte de los asesores designados, en relación con las adquisiciones y (iii) de todas las cuestiones legales relativas a la gestión integral de los inmuebles. Asimismo, el equipo legal y de cumplimiento está reforzado con una persona para las cuestiones legales relativas a la gestión de inmuebles, y otra persona para dar apoyo a los proyectos de Compliance de la Sociedad.

4) ÁREA FINANCIERA

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral.

Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE).

Vivenio somete sus cuentas a revisión para la emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere en general el 45 - 50 % del valor de los inmuebles adquiridos. En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años mínimo y 7 años como objetivo, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Finalmente, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año, al final de cada semestre. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE.

5) ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

a) Código de Conducta y Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros, valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, el Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno De Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

b) Comité de Riesgos y Cumplimiento

Con el fin de tener un mayor control y seguimiento de los riesgos el responsable legal y de cumplimiento elabora un mapa de riesgos, que se actualiza y se revisa de forma semestral por parte del Comité de Riesgos y Cumplimiento. Este Comité informa semestralmente al Consejo de Administración de los riesgos más críticos en cada momento y de las medidas adoptadas para su mitigación. Asimismo, el Comité de Riesgos y Cumplimiento se reúne de forma periódica para analizar cuestiones de gobernanza o cumplimiento relevantes para la Sociedad, informando al Consejo sobre las cuestiones tratadas y sus conclusiones.

c) Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad, ésta dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual los empleados y cualquier tercero pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

d) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

e) Procedimientos implantados en la Sociedad

Se relacionan a continuación los procedimientos o procesos más relevantes que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable

- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales
- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

f) Estructura de los apoderamientos

La estructura de poderes de la Sociedad se ha adaptado a fórmulas de mancomunidad con las personas que están al tanto de las operaciones de la Sociedad y se estratifican en diferentes niveles de capacidad en función de aspectos cualitativos del tipo de operación como cuantitativos en la parte de disposición u operaciones de adquisición.

Se requiere la intervención de apoderados de mayor nivel de responsabilidad según los importes.

Esta tipología de poderes se traslada de forma idéntica en las filiales de la Sociedad.

6) IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad y a los objetivos definidos que se quieren alcanzar.

Estos riesgos pueden ser de carácter externo e interno y a continuación detallamos de manera no exhaustiva los que se consideran actualmente más relevantes:

- a) Riesgos operativos: incidentes en los inmuebles, falta de información sobre las necesidades de nuestros clientes y valoración de nuestros servicios, retrasos en los proyectos en construcción, incremento de precio de las materias primas y energía, errores en la valoración de los activos, concentración de proveedores y asunción inadecuada de la gestión integral de los inmuebles por falta de recursos humanos y técnicos.
- b) Riesgos asociados al sector inmobiliario y macroeconómicos: riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional, escenarios de inflación duraderos o deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc. efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado.
- c) Riesgos financieros: aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de

sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

- d) Riesgos regulatorios y de gobernanza: los principales riesgos a los que la Sociedad se enfrenta son los relativos a la posible modificación del entorno regulatorio relativo al arrendamiento de viviendas y el control de rentas. Nos enfrentamos también a riesgos fiscales relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractiva la fórmula seleccionada para estas inversiones.

7) COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado es elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado, para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se comparte con los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre tal información. En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir al mercado es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las cuentas anuales de la Sociedad.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de control interno de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020 deban hacerse. El Consejo de Administración es informado de circunstancias y/o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al mercado y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

En Madrid, a 14 de abril de 2025