2025

vivenio

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

Índice

01 página 3
Principales hitos de 2025

02 página 6
Perfil de la Compañía

03 página 11
Estrategia de sostenibilidad

04 página 17
Gobernanza

05 página 28
Social

06 página 44
Medioambiente

07 página 52
Contenidos GRI

08 página 55
Anexos

01 Principales hitos de 2025

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Principales hitos de 2025

En esta sección se presentan los principales hitos del año: crecimiento del portfolio, optimización corporativa, avances en sostenibilidad, diversificación del negocio y refuerzo de la gobernanza. Estos hitos reflejan el compromiso de Vivenio con una gestión responsable, orientada a la creación de valor sostenible para sus grupos de interés.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

1. Crecimiento y consolidación del portfolio: 52 activos y más de 2.000 M€ de valoración.
A cierre de 2025, Vivenio cuenta con 52 activos en explotación, con una valoración bruta total de 2.008 millones de euros y 6.582 viviendas en cartera, distribuidas en la Comunidad de Madrid, Cataluña, Málaga, Comunidad Valenciana e Islas Baleares.

2. Adquisición de 3 nuevos activos e incorporación de nuevas sociedades al grupo.
En 2025 se incorporaron al Grupo 3 nuevas sociedades como resultado de la adquisición de 3 activos bajo la fórmula de adquisición de activos vía participaciones, reforzando el crecimiento del portfolio.

3. Simplificación societaria: fusión por absorción de 6 filiales.
En el marco de una estrategia de racionalización y simplificación de la estructura del Grupo, en 2025 se completó la fusión por absorción de 6 filiales en Vivenio Residencial, optimizando la estructura corporativa sin impacto en la actividad ni en los equipos.

4. Internalización de la función de inversión.
A partir del 1 de enero de 2025,Vivenio internalizó la actividad de inversión, anteriormente gestionada por Renta Corporación, reforzando así el control estratégico y operativo de Vivenio sobre su propio crecimiento.

5. Calificación 5 estrellas GRESB por tercer año consecutivo y primer puesto en el grupo de competidores.
Vivenio ha mantenido en 2025 la máxima calificación de 5 estrellas en GRESB, y el primer puesto en su grupo de competidores, tanto en la categoría de inmuebles en operación como en la de desarrollos propios.

6. Avance en la descarbonización: aerotermia y energía renovable.
En 2025, Vivenio ha continuado ejecutando su plan de descarbonización, ampliando la instalación de sistemas de aerotermia en sus edificios y aumentando la potencia instalada de paneles solares fotovoltaicos alcanzando los 333 KW, frente a los 13,4 KW de 2022.

7. Revisión del análisis de materialidad bajo enfoque de doble materialidad.
En 2025, Vivenio revisó su análisis de materialidad adoptando un enfoque de doble materialidad —de impacto y financiera—, con el objetivo de priorizar los temas ESG e identificar futuras acciones estratégicas, en línea con los requerimientos de la normativa CSRD y las mejores prácticas a nivel global.

8. Diversificación del modelo de negocio.
Vivenio ha continuado trabajando en la estabilización de sus nuevas líneas de negocio —alquiler de temporada y alquiler turístico—, respondiendo a las nuevas tendencias de movilidad y formas de vida, y consolidando un modelo de gestión diversificado que aporta valor al portfolio.

9. Incorporación de la función de Recursos Humanos y continuidad del programa de retribución flexible.
En 2025, Vivenio incorporó la función de Recursos Humanos a su estructura organizativa, marcando un hito en la madurez como organización.
En paralelo, se ha dado continuidad al programa de retribución flexible para empleados, reforzando la atracción y fidelización del talento.

10. Mejora del marco de cumplimiento normativo y desarrollo corporativo.
En 2025, Vivenio reforzó su marco de cumplimiento normativo y avanzó en su desarrollo como organización. En el ámbito normativo, se llevó a cabo una revisión integral del Código de Conducta, dotándolo de una estructura más robusta y una estética más accesible para todos los grupos de interés. En paralelo, se están homogeneizando y actualizando las políticas corporativas, garantizando su alineación con los valores, la estrategia y los compromisos ESG de Vivenio. Estos avances reflejan la apuesta de Vivenio por una gobernanza sólida y transparente como palanca de creación de valor a largo plazo.

02 Perfil de la Compañía

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Grupo Vivenio

Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión y gestión inmobiliaria cotizada en BME Growth, que opera en el mercado español, directamente o a través de sociedades de su grupo 100% participadas (en adelante, "Vivenio" o la "Compañía"). Su principal actividad es el desarrollo, la adquisición y la gestión de inmuebles residenciales en régimen de alquiler.

Vivenio fue creada en el año 2017 por el fondo de pensiones holandés APG junto a Renta Corporación. Desde julio de 2021, sus accionistas de referencia son APG y el fondo de pensiones australiano Aware Super.

APG es uno de los mayores gestores de fondos de pensiones de Europa, con más de 600.000 millones de euros de activos bajo gestión y alrededor de 3.000 empleados repartidos en 3 continentes. Sus actividades incluyen consultoría, gestión de activos y administración de pensiones.

Aware Super es uno de los mayores fondos de pensiones de Australia con ánimo de lucro para sus afiliados, que gestiona más de 230.000 millones de dólares australianos en nombre de sus 1,3 millones de afiliados. Como inversor institucional global, adopta un enfoque de inversión activo y a largo plazo, distribuyendo el capital tanto en mercados líquidos como en activos alternativos, entre los que se incluyen infraestructuras, el sector inmobiliario, el capital privado y el crédito privado. El fondo cuenta con una presencia internacional cada vez mayor e integra criterios de inversión responsable y consideraciones ESG en sus procesos de inversión, para respaldar unos resultados de jubilación sostenibles a largo plazo para sus afiliados.

Propuesta de valor

Vivenio aspira a contribuir a un futuro sostenible y con un impacto social y medioambiental positivo, enfocando su estrategia en la creación de valor, a través de la inversión y/o desarrollo – y posterior gestión- de activos residenciales, enfocándose a una mejora continua de la satisfacción de sus inquilinos e incorporando soluciones responsables con el medioambiente y la sociedad.

La Compañía busca ser una de las empresas líderes del sector de alquiler residencial en Europa, y la empresa de alquiler residencial de referencia en España.

Entre los principios fundamentales en la toma de decisiones destacan la retribución a los accionistas mediante la generación de ingresos recurrentes, la gestión proactiva de su cartera de inmuebles, la mejora continua de la experiencia y servicio al cliente con una fuerte apuesta por la digitalización, y la contribución a la mejora de la sostenibilidad para las generaciones actuales y futuras.

Por ello, desde su constitución en 2017, el Grupo ha integrado los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) en su modelo de negocio.

VIVENIO TIENE EL PROPÓSITO DE GENERAR UN IMPACTO POSITIVO EN EL MEDIOAMBIENTE Y LA SOCIEDAD, TANTO PARA GENERACIONES ACTUALES COMO FUTURAS.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

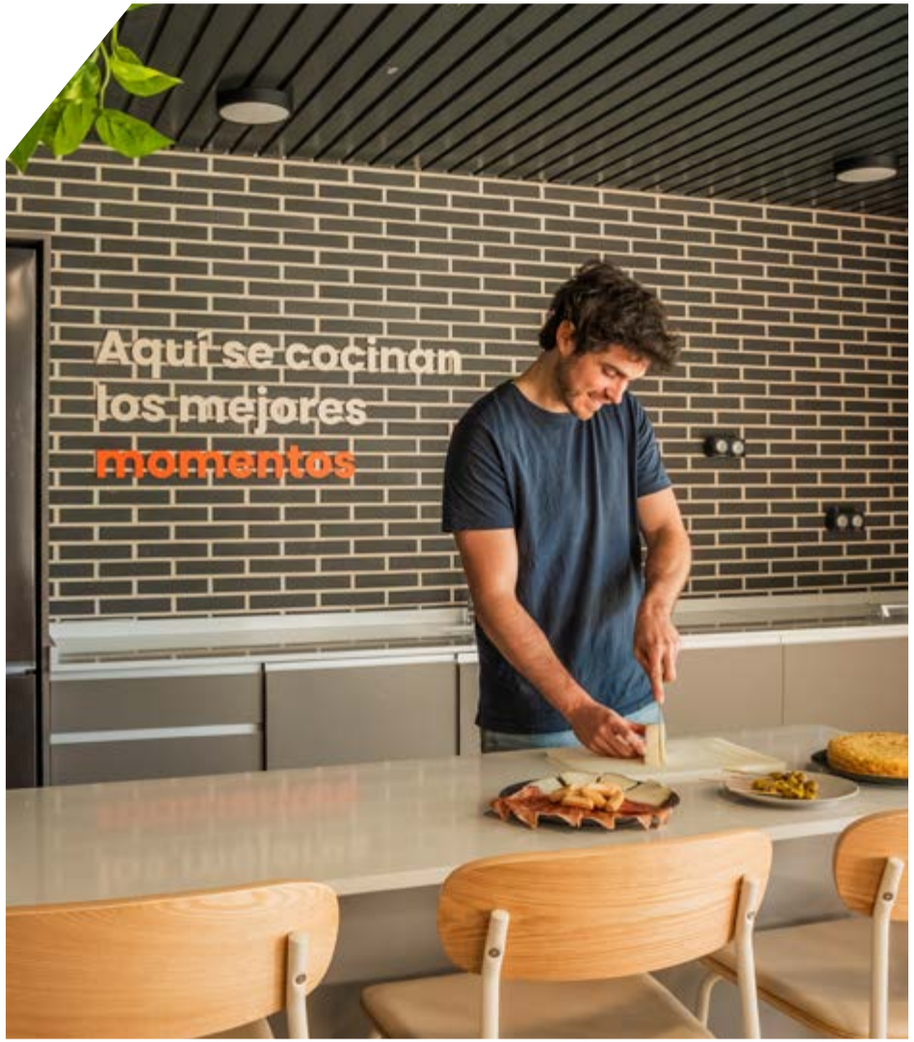
04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS



Modelo de negocio responsable

Vivenio apuesta por la generación de valor a largo plazo mediante un modelo de negocio responsable que impacta de manera positiva en el entorno donde opera. El desarrollo de esta estrategia permite a la Compañía crear valor recurrente y sostenible para accionistas y resto de grupos de interés, siendo los objetivos ESG un pilar fundamental de su actividad.

Objetivos estratégicos de Vivenio:

1. Ser el Grupo de elección y referencia para sus clientes, cubriendo a su vez una necesidad social de acceso a la vivienda.
2. Ser la plataforma de gestión de viviendas en alquiler más relevante en España y una de las más destacadas en Europa.
3. Inversión y gestión proactiva en activos que aporten la adecuada rentabilidad, recurrencia y retorno a sus accionistas.
4. Ofrecer a nuestros inquilinos la mejor experiencia de vida entorno a la vivienda y los servicios adicionales que la complementan.
5. Orientar la prestación de servicios de alquiler a la tecnología, para mejorar de forma continua la experiencia de cliente.
6. Fomentar la sostenibilidad como palanca de viabilidad y creación de valor a largo plazo.
7. Perseguir el compromiso fijado en nuestra política de alcanzar cero emisiones netas en 2050, Alcance 1 y 2.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Actividad de Vivenio

La actividad principal de Vivenio consiste en la inversión, desarrollo y gestión proactiva de activos residenciales en régimen de alquiler fundamentalmente de larga estancia.

A continuación, se detallan las sociedades 100% participadas por Vivenio Residencial SOCIMI y sus actividades.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI:

GESTIÓN/EXPLOTACIÓN		PROMOCIÓN
Vivenio Gamma	Vivenio Sigma	Vivenio Promoción
Vivenio Lamda	Vivenio Viñas	
Vivenio Omega	Vivenio Huertas	
Vivenio Poseidon	Vallecas Propco	
Vivenio Epsilon		

EXPLOTACIÓN / GESTIÓN: sociedades cuyo objeto es la adquisición y explotación de activos inmobiliarios residenciales para su explotación en alquiler.

PROMOCIÓN: sociedad cuyo objeto es la promoción y desarrollo de activos residenciales, tanto en desarrollo propio desde suelo finalista, como en proyectos llave en mano.

En 2025 tuvo lugar la fusión por absorción en Vivenio Residencial de 6 filiales (Vivenio Kappa, Vivenio Delta, Vivenio Beta, Vivenio Omicrom, Nescam 2006 y Vivenio Alfa), quedando a partir de esa fecha las filiales (y su actividad) integradas en Vivenio Residencial.

Esta operación se ha llevado a cabo en el contexto de una estrategia de simplificación societaria y racionalización de la estructura del grupo, sin que suponga cambio alguno en su actividad, organización interna, ni en las funciones o responsabilidades de los equipos.

Por otro lado, en 2025 se incorporaron al Grupo 3 nuevas sociedades (Vivenio Viñas, Vivenio Huertas y Vallecas Propco), como resultado de las adquisiciones de 3 activos que tuvieron lugar durante el 2025 y que se llevaron a cabo bajo la fórmula de share deal.

Parámetros de inversión

Volúmenes mínimos

18M€
Edificios en operación

25M€
Proyectos llave en mano

Vivenio considera que la sostenibilidad de los edificios residenciales proporciona además de beneficios medioambientales y sociales, una mayor rentabilidad económica a medio y largo plazo. Por ello, el desarrollo e inversión en edificios residenciales sostenibles es clave para el Grupo.

Cuando la Compañía invierte en inmuebles residenciales ya operativos, considera el estado actual de dichos inmuebles y el plan de reposicionamiento necesario para que alcancen a medio y largo plazo, entre otros, los estándares de sostenibilidad fijados, mejorando así la calidad de los mismos y la experiencia de sus clientes.

Asimismo, Vivenio invierte en proyectos llave en mano (desarrollados por terceros) y, a través de su filial de desarrollo (Vivenio Promoción), invierte en suelos finalistas para ejecutar desarrollos propios de viviendas. En ambos casos, una vez finalizados, se gestionan de forma directa, en régimen de alquiler.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Portfolio de activos

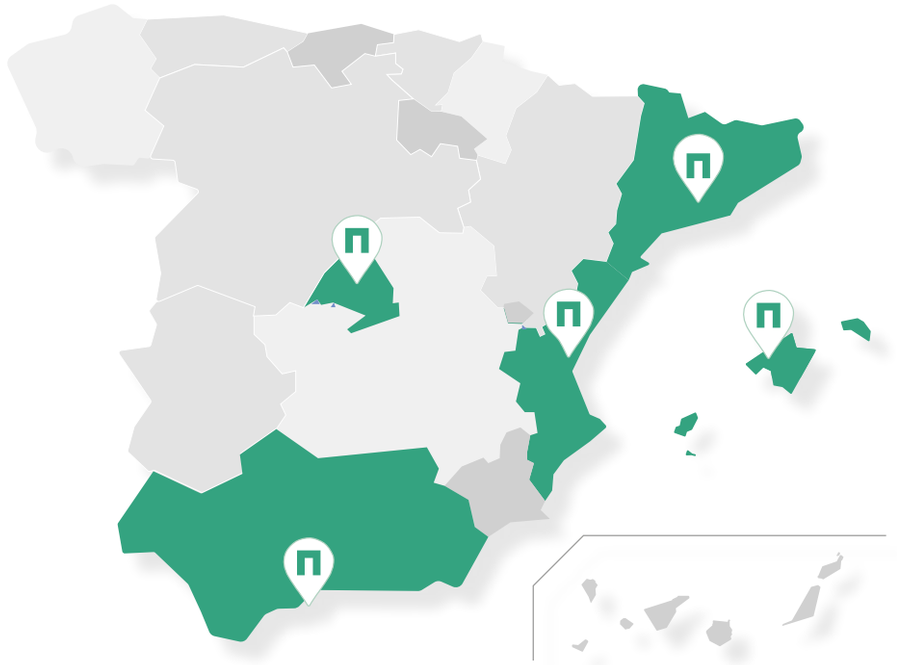
A cierre del ejercicio fiscal 2025, la cartera actual de Vivenio se compone de 52 activos en explotación, cuya valoración total asciende a 2.008 millones de euros.

La estrategia de inversión de los activos se fundamenta en tres líneas principales de actuación:

- Adquisición de activos que ya están en explotación.
- Desarrollo de proyectos de promoción de obra nueva.
- Adquisición de proyectos llave en mano o fórmulas de colaboración con promotores para el desarrollo de proyectos de obra nueva.

Activos en cartera

52	6.582	2.008.790.000 €
Activos	Viviendas	Valoración bruta



Comunidad de Madrid	Cataluña	Málaga	Comunidad Valenciana	Islas Baleares
36 Activos	11 Activos	2 Activos	2 Activos	1 Activos
5.076 Viviendas	837 Viviendas	451 Viviendas	138 Viviendas	80 Viviendas
78% GAV	12% GAV	7% GAV	2% GAV	1% GAV

*GAV: Gross Asset Value

03 Estrategia de sostenibilidad

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Plan estratégico ESG

La estrategia ESG de Vivenio está orientada a la descarbonización, la gestión responsable de activos y la mejora de la experiencia del cliente.

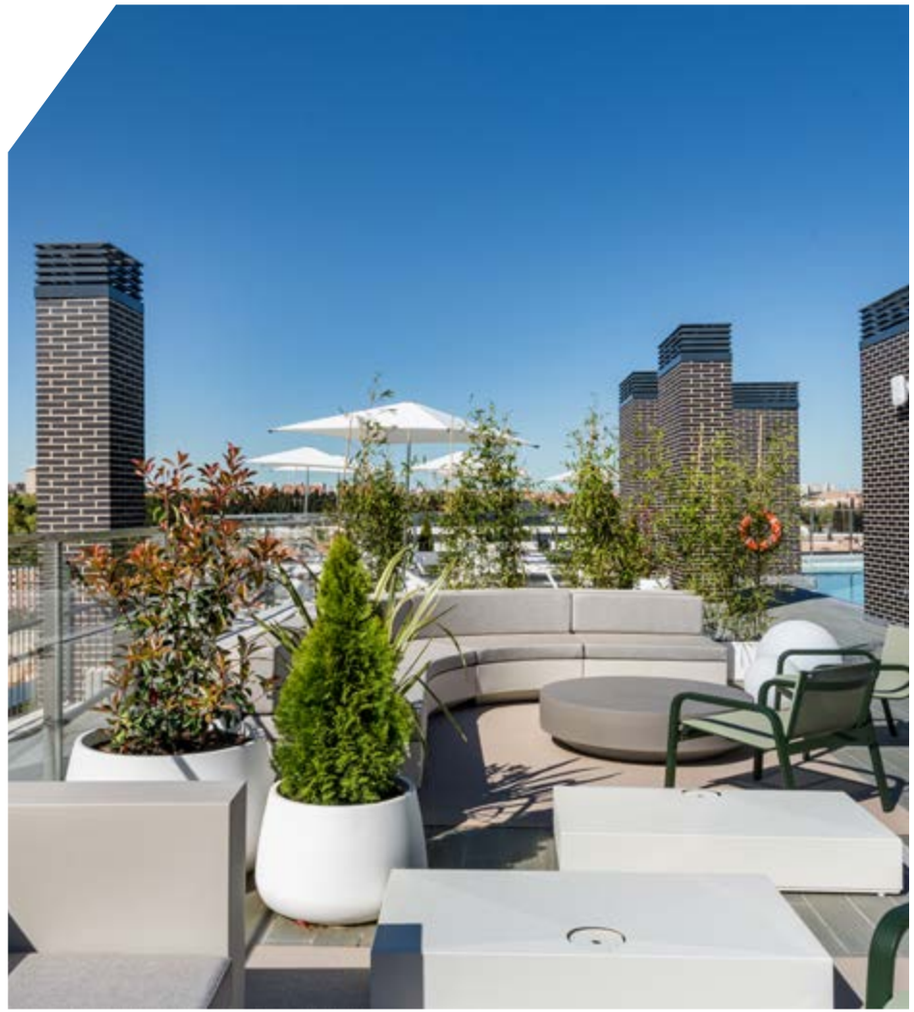
De esta manera, Vivenio ha decidido integrar los criterios ESG a su propuesta con el objetivo de aportar un valor diferenciador que le permita lograr una posición de liderazgo dentro del mercado de alquiler de viviendas en España.

Para la integración de criterios ESG en la propuesta de valor del Grupo, Vivenio desarrolló en 2021 un análisis de materialidad, el cual fue revisado en 2025 mediante un enfoque de doble materialidad. En 2022, realizó un análisis de riesgos climáticos, para identificar los riesgos que podrían afectar al negocio debido al cambio climático. También desde 2022, Vivenio cuenta con una política medioambiental de aplicación para el desarrollo de la actividad.

Desde el año 2023 y como consecuencia de lo anteriormente citado, la Compañía cuenta con un comité de sostenibilidad que propone al Consejo de Administración la estrategia y los objetivos de sostenibilidad, y posteriormente supervisa la evolución de la estrategia y el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Además, desde 2023, el Grupo trabaja con la herramienta CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) para identificar qué activos requieren realizar acciones para cumplir la ruta de reducción de emisiones de carbono alineada con el acuerdo de París. 2023 fue el año en el que la Compañía aprobó su política de cero emisiones.

Durante 2025 la Compañía ha continuado trabajando con el foco principalmente en la descarbonización y CRREM.



01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Objetivos ESG

Vivenio incluye los criterios ESG tanto en su estrategia como en sus operaciones, y por tanto en su modelo de negocio. Entendiendo la sostenibilidad como una palanca para la creación de valor en el sector, y con objetivos ESG que direccionan nuestras acciones medioambientales, sociales y de gobernanza.

Objetivos ESG de Vivenio:

E (MEDIOAMBIENTAL)

- **Mantener la certificación BREEAM** en todos los edificios de la cartera.
- **Medir y analizar** los consumos de energía, agua y residuos.
- **Calcular y publicar** anualmente los datos de emisiones.
- **Continuar implementando y actualizando** el plan de descarbonización anualmente, trabajando con CRREM.
- **Incrementar la energía renovable** en los edificios.

S (SOCIAL)

- Brindar **atención personalizada a los inquilinos**, acorde a sus preferencias y necesidades.
- Continuar con el **compromiso de fomentar la salud y el bienestar de los inquilinos** en los edificios.
- Implantar **medidas de accesibilidad en los nuevos desarrollos**, con el propósito de tener espacios más seguros y más cómodos para los inquilinos.
- Continuar implementando **medidas para fomentar la salud y el bienestar de los empleados**.
- Continuar monitorizando anualmente los indicadores de **diversidad**, **igualdad e inclusión** en el entorno de trabajo.

G (GOBERNANZA)

- **Mantener la máxima calificación** de 5 estrellas en la evaluación GRESB.
- **Continuar garantizando la transparencia** en la divulgación de información y prácticas del buen gobierno.
- **Publicar anualmente una memoria de sostenibilidad** alineada a GRI.
- **Monitorizar el cumplimiento de la política de cero emisiones** con objetivos a medio y largo plazo.
- **Continuar sistemáticamente analizando y gestionando los riesgos** físicos y de transición debidos al cambio climático.

Posicionamiento de liderazgo en ESG según el calificación de referencia internacional de sostenibilidad en Real Estate.

En 2025 la sociedad ha conseguido su objetivo de mantener la máxima calificación (5 estrellas) en la evaluación GRESB y el primer puesto en nuestro grupo de competidores, tanto en edificios en operación como en desarrollos propios.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Análisis de materialidad

Vivenio realizó en 2021 un análisis de materialidad con la finalidad de definir los aspectos más relevantes en el ámbito de la sostenibilidad en el Grupo, entendidos bajo los criterios ESG.

En 2025 se ha revisado el análisis de materialidad mediante un enfoque de **doble materialidad**, basado en la materialidad de impacto y en la materialidad financiera, para priorizar los temas ESG e identificar futuras acciones estratégicas.

El nivel de relevancia de los temas ESG ha sido identificado y definido teniendo en cuenta las tendencias de sostenibilidad del mercado y de la competencia de Vivenio, así como las opiniones de las partes interesadas mediante encuestas realizadas a accionistas, clientes, empleados y proveedores.

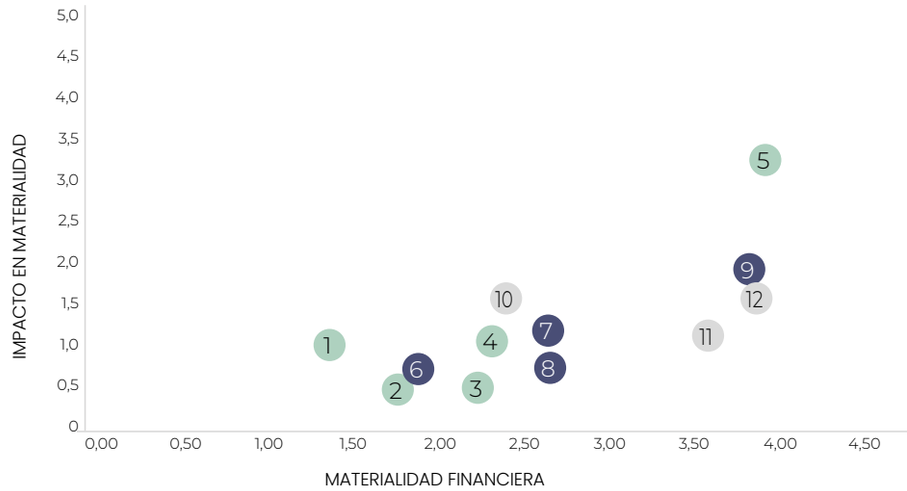
La clasificación de estos aspectos ha sido:

Ambientales: adaptación y mitigación al cambio climático, economía circular, recursos hídricos, biodiversidad, y contaminación.

Sociales: inquilinos, empleados, proveedores y comunidad local.

Gobernanza: negocio, cumplimiento y reporting.

Matriz de doble materialidad



E

1. Economía circular
2. Contaminación
3. Biodiversidad y ecosistemas
4. Agua
5. Cambio climático

S

6. Colectivos afectados
7. Personal propio
8. Trabajadores de la cadena de valor
9. Consumidores y usuarios finales

G

10. Ciberseguridad y protección de datos
11. Innovación y digitalización
12. Conducta empresarial

Por tanto los temas que se han identificado materiales mediante el análisis de doble materialidad son: cambio climático, agua, personal propio, trabajadores de la cadena de valor, consumidores y usuarios finales, conducta empresarial, ciberseguridad y protección de datos, innovación y digitalización.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Análisis de riesgos climáticos

En línea con el compromiso para actuar contra el cambio climático, Vivenio realizó en 2022 un análisis de riesgos climáticos , el cual fue actualizado en 2024, para identificar los riesgos que podrían afectar al negocio.
Los principales riesgos climáticos para la Compañía están descritos a continuación, (información adicional en el Anexo 2).

Riesgos físicos

Tipo de riesgo	Caracterización
Riesgos agudos [Eventos meteorológicos extremos]	Inundaciones
	Sequías
Riesgos crónicos [Cambios meteorológicos progresivos]	Aumento del nivel del mar
	Aumento de la temperatura

Riesgos de transición

Tipo de riesgo	Caracterización
Regulatorio/ Legal	Obligación de reporte
	Regulación de productos/servicios existentes
	Exposición a multas
	Regulación financiera cada vez más exigente
Tecnológico	Inversión en nuevas tecnologías
Mercado	Cambios en el comportamiento de los clientes
	Incertidumbre en las señales del mercado
	Incremento del coste del suministro energético
Reputacional	Pérdida de reputación por una mayor preocupación de las partes interesadas
	Reacción lenta o insuficiente ante eventos extremos

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Plan de descarbonización

Vivenio reconoce el cambio climático como un riesgo crítico para su actividad, por tanto, Vivenio se compromete a reducir las emisiones de efecto invernadero a cero en el año 2050. Para alcanzar tal objetivo, el Consejo de Administración aprobó en 2023 la **política de cero emisiones** con los siguientes objetivos de descarbonización en el medio y largo plazo:

OBJETIVO 2030

Reducir la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero de alcance 1 y 2 en un 60% en el año 2030, considerando como año de referencia el año 2022.

OBJETIVO 2050

Cero emisiones netas de gases de efecto invernadero de alcance 1 y 2 en 2050.

Los principios del plan de descarbonización son los siguientes:

01. **Medidas de eficiencia energética** para reducir el consumo energético en nuestros edificios.
02. **Electrificación de los activos mediante aerotermia**.
03. **Energías renovables "generación propia"** instalando paneles solares en los edificios.
04. **Energías renovables "energía contratada externa"** promoviendo la adquisición de electricidad verde.

El plan de descarbonización además utiliza la herramienta de referencia CRREM con objetivos de reducción de emisiones alineados con la limitación del calentamiento global a 1,5ºC.

04 Gobernanza

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Gobernanza

VIVENIO TIENE EL PROPÓSITO DE GENERAR UN IMPACTO POSITIVO, EN EL MEDIOAMBIENTE Y SOCIEDAD, TANTO PARA GENERACIONES ACTUALES Y FUTURAS.

El modelo de gobierno corporativo de Vivenio integra los criterios ESG como eje estratégico del negocio. Por tanto, la Compañía garantiza la integridad y transparencia de su modelo de negocio integrando la sostenibilidad.

Vivenio no se limita a cumplir con los parámetros medioambientales y sociales exigibles por la normativa a la hora de establecer sus estrategias de negocio, sino que incorpora la ética y las necesidades y expectativas de sus grupos de interés en todas sus actividades y decisiones.
La Gobernanza de Vivenio está integrada por el elenco normativo en la materia, constituida por la visión, misión y valores corporativos reflejados en el Código de Conducta, los estatutos sociales, el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, las políticas corporativas y los restantes procedimientos internos que desarrollan los principios que rigen la actuación de Vivenio y de todas las sociedades integradas en el grupo.

Política de Cumplimiento Normativo

La política de cumplimiento normativo de Vivenio se compone por el conjunto de normas, políticas y procedimientos internos, así como por los sistemas de gestión y control del cumplimiento tanto de las leyes aplicables a la Compañía en el desarrollo de su actividad como de dichas normas, políticas y procedimientos internos.

Los pilares del modelo de cumplimiento normativo de el Grupo son:

- **Código de conducta**
- **Manual de prevención de riesgos penales**
- **Comité de riesgos y cumplimiento normativo**
- **Canal de denuncias**

Gobernanza

Identificación y valoración de los riesgos de cumplimiento en las distintas áreas de negocio.

Identificación de las medidas para mitigar los riesgos identificados.

Revisión periódica del nivel de cumplimiento de los controles identificados, con el fin de conocer su nivel de cumplimiento e idoneidad.

Difusión y formación del modelo de cumplimiento y de las políticas que lo desarrollan y complementan.

Actualización continua del modelo de cumplimiento, por cambios tanto en la normativa aplicable, en la estructura societaria, de actividades o por deficiencias o irregularidades detectadas.

Comunicación de los incumplimientos a través del canal de denuncias.

Elaboración del reporte al Consejo de Administración de Vivenio de los resultados obtenidos en los planes de evaluación y supervisión periódicos del modelo de cumplimiento y de los incumplimientos detectados.

Implementación de las medidas correctivas adecuadas.

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Los responsables de garantizar el cumplimiento de las actividades antes descritas son:

- **Comité de riesgos y cumplimiento**
- **Equipo directivo de Vivenio**
- **Todos los empleados de la Compañía**

Vivenio tiene definida una estructura de control constituida por el Consejo de Administración como máximo órgano de decisión; y el Comité de Riesgos y Cumplimiento como órgano de vigilancia y control.

La ejecución de las tareas de control y seguimiento asociadas al modelo de cumplimiento normativo ha sido encomendada al comité de riesgos y cumplimiento, como ente delegado por el Consejo de Administración al disponer de autonomía e independencia en términos tanto de poder de control como de la iniciativa necesaria en el presente marco de control.

La supervisión tanto del contenido como de la aplicación y desarrollo de la política y la modificación para ajustarla a los requisitos normativos posteriores y para tomar en consideración las mejores prácticas en la materia, corresponde al Comité de Riesgos y Cumplimiento. La supervisión se realiza anualmente, durante el último trimestre del año.

Estructura de documentos de control y políticas:

1. **Documentos de gobierno:**
   - Código de conducta
   - Reglamento interno de conducta en materias relativas a los mercados de valores
2. **Documentos corporativos:**
   - Estatutos sociales
3. **Políticas**

Durante 2025, Vivenio ha avanzado de forma significativa en el fortalecimiento de su marco normativo interno. Este trabajo tiene como objetivo principal homogeneizar y reforzar la estructura, los contenidos, la redacción y el estilo de las políticas corporativas, garantizando que reflejen de manera coherente y consistente una identidad común, alineada con los valores, la estrategia y los compromisos ESG de la Compañía.

Como parte de este proceso, se ha impulsado una revisión transversal de las políticas existentes, orientada a unificar criterios, mejorar su claridad y accesibilidad, y asegurar su adecuada integración dentro del sistema de gobernanza, cumplimiento y sostenibilidad de Vivenio. Este enfoque permite disponer de un conjunto de políticas más comprensible, ordenado y eficaz, facilitando su aplicación práctica y reforzando una cultura corporativa basada en la ética, la transparencia y la mejora continua.

Las políticas vigentes de Vivenio (Anexo 1), constituyen un elemento clave para la correcta gestión de los riesgos, el cumplimiento normativo y el avance hacia un modelo de negocio responsable y sostenible.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Estructura organizativa, composición del consejo y comités

Junta general de accionistas

La junta general de accionistas es el órgano soberano de Vivenio y su órgano de administración es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de Vivenio de acuerdo con la Ley aplicable vigente y con lo establecido en los Estatutos.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración se reúne con una periodicidad trimestral, tanto de manera presencial como virtual, según las circunstancias. Durante 2025 se han mantenido 4 reuniones presenciales y 2 telemáticas por razón del carácter internacional de los consejeros. El porcentaje de asistencia ha sido del 100%.

Comité de riesgos y cumplimiento

El Comité de Riesgos y Cumplimiento supervisa que el Grupo y su grupo se dotan de los medios, sistemas, estructuras y recursos acordes con las mejores prácticas que permitan implantar su estrategia en la gestión de riesgos. Es el encargado de evaluar los riesgos de Vivenio y la ejecución y supervisión del modelo de cumplimiento normativo de Vivenio. Asimismo, examina el Código de Conducta, haciendo una supervisión anual tanto del contenido como de la aplicación y desarrollo de la Política de cumplimiento normativo. El Comité eleva al Consejo de Administración las propuestas sobre estrategia, control y gestión de riesgos de la Compañía.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Comité de remuneraciones

El comité de remuneraciones propone al Consejo de Administración las directrices de retribución y condiciones básicas de los contratos de todos los empleados. Asimismo, revisa a principios de cada ejercicio fiscal los objetivos aplicables tanto de tipo cuantitativo (evolución, presupuesto, objetivos de inversión, entre otros) y cualitativo (gestión de riesgos, seguridad y salud, evaluación del desempeño y otros criterios).

El comité de remuneraciones propone y realiza revisiones de los salarios e incentivos del equipo directivo y de los empleados, velando por la transparencia y verificando la información sobre remuneraciones contenida en los documentos y/o informes corporativos.
En relación con este tema, es importante destacar que todos los miembros del equipo directivo cuentan con KPIs relacionados con la sostenibilidad.

Comité de inversiones

El comité de inversiones analiza las propuestas de inversión y desinversión de Vivenio, y garantiza el cumplimiento de la estrategia de inversión. Define las políticas y estrategias generales para adquisición y venta de activos, así como los objetivos de inversión.

El Comité de Inversiones se reúne como mínimo bimensualmente para analizar, decidir y hacer el seguimiento de las nuevas propuestas de inversión y las que están en proceso, así como realizar propuestas al Consejo de Administración, y opinar sobre las posibles exigencias del Consejo de Administración.

Comité de sostenibilidad

Desde 2023, y teniendo en cuenta la importancia e impacto que la sostenibilidad tiene en el negocio de la sociedad, lo que era el equipo de sostenibilidad hasta la fecha, se ha elevado a la categoría de Comité. El Comité de Sostenibilidad cuenta entre otros con la presencia de miembros del Consejo de Administración y expertos en la materia por parte de cada uno de los accionistas mayoritarios, lo que facilita el impulso ejecutivo al más alto nivel.

El Comité propone al Consejo de Administración la estrategia y los objetivos en materia de sostenibilidad. Además, supervisa la evolución de la estrategia y el cumplimiento e implementación de los objetivos establecidos.

El Comité se reúne con una periodicidad trimestral.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Composición del Consejo de Administración

Durante el año 2025, el Consejo de Administración de Vivenio ha estado compuesto por los siguientes consejeros:

Fernando Antonio Lacadena Azpeitia
Presidente y Consejero dominical. Miembro desde 2022.

Fernando cuenta con una amplia trayectoria en la dirección financiera y la gestión general de grandes corporaciones multinacionales cotizadas. Posee una sólida experiencia en la expansión de negocios, así como en la negociación y estructuración de operaciones de financiación, la relación con los mercados de capitales y las operaciones de inversión y fusiones y adquisiciones (M&A).

Ha sido consejero independiente en la cadena hotelera cotizada NH Hoteles y actualmente es consejero en el grupo cotizado ECOENER. Asimismo, ha ejercido como presidente de ASIPA, la Asociación de Sociedades Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler de España. Fue director financiero (CFO) de Merlin Properties SOCIMI, S.A. hasta mediados de 2021.

Alfonso Raphael Torres Villalba (APG)
Consejero dominical. Miembro desde 2017.

Alfonso es senior portfolio manager y responsable de la gestión de las inversiones de APG en Vivenio. Asimismo, administra otras inversiones de Private Rented Sector (PRS) de APG en el Reino Unido e Irlanda.

Cuenta con una amplia experiencia internacional en el ámbito inmobiliario y ha participado en la región nórdica como director no ejecutivo de Steen & Strom, plataforma líder de centros comerciales. Con anterioridad a 2020, fue responsable de las inversiones inmobiliarias cotizadas de APG en Europa.

Inès Toper (Aware Super)
Consejero dominical. Miembro desde 2024.

Inés se formó en la Universidad de París, donde obtuvo un Máster en Derecho por la Universidad París II y un Máster en Derecho Inmobiliario por la Universidad París I. Asimismo, es miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
En los últimos años ha desarrollado su trayectoria profesional como asesora senior en firmas internacionales como LBO France, Urban Renaissance y Edmond de Rothschild. Cuenta con una amplia experiencia en órganos de gobierno, habiendo participado en los consejos de administración de Cofinimmo S.A. (2013–actualidad), Gecina S.A. (2012–2024), Eurosic S.A. (2017–2023), Segro PLC (2008–2010) y Merlin Properties.

Tino Mazhinduka (APG)
Consejero dominical. Miembro desde 2024.

Tino cuenta con una sólida formación en finanzas e inversión inmobiliaria. Obtuvo un Máster Ejecutivo en Finanzas Internacionales por la Escuela de Negocios de la Universidad de Ámsterdam y un Máster en Bienes Inmuebles por la Universidad de Pretoria, y es titular de la certificación CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst).

Actualmente trabaja como gestor de carteras en el equipo inmobiliario europeo de APG, con sede en Ámsterdam (Países Bajos). Con anterioridad, desarrolló su trayectoria profesional como gestor de fondos en la Public Investment Corporation (PIC) en Sudáfrica, donde formó parte de los consejos de administración de Emerging Africa Property Partners (EAPP) y Gateway Real Estate Africa (GREA).

Daniel Loureda López
Consejero ejecutivo. Miembro desde 2017.

Daniel ha estado involucrado en el sector inmobiliario desde 2004. Fue CEO de TESTA de 2008 a 2015, empresa patrimonialista diversificada pero enfocada fundamentalmente en oficinas, y CEO de VALLEHERMOSO de 2012 a 2015, promotora residencial española. Ha sido Secretario y Presidente de ASIPA (Asociación Española de Empresas de Alquiler) y Vice- Chairman de la European Property Federation.

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Estructura organizativa

En cuanto a la estructura organizativa, Daniel Loureda López (CEO) y Rafael Palomo Gómez (CFO) son los principales responsables de gestionar Vivenio y de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo de Administración.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, "Renta"), ha sido, hasta 31 de diciembre de 2024, responsable de la información de inversión de los inmuebles y activos objeto de análisis para su potencial adquisición, de conformidad con el acuerdo de gestión de inversiones firmado con la sociedad. El contrato de gestión no ha sido prorrogado y la actividad de inversión se ha internalizado desde el 1 de enero de 2025.

Diversidad del consejo y comités

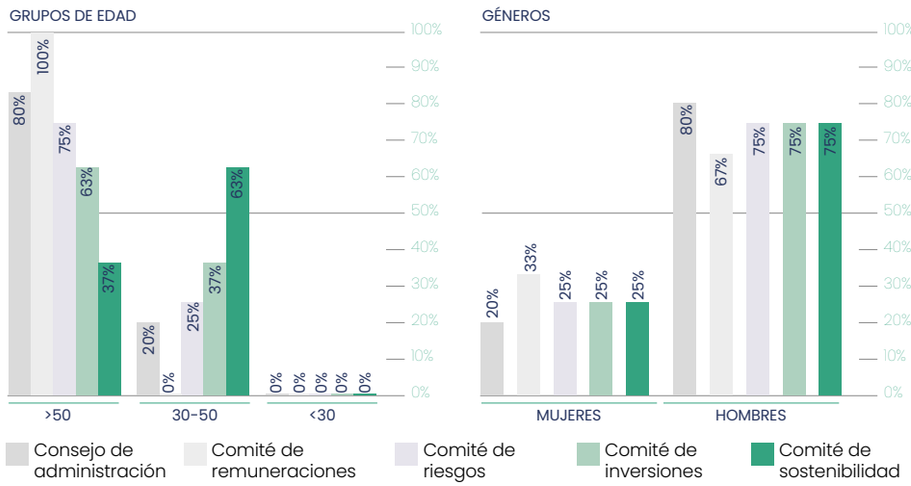
Vivenio cuenta con la aplicación de la diversidad e igualdad de oportunidades tanto en el Consejo de Administración como en el equipo directivo y resto de empleados, tal y como se refleja en la política de recursos humanos.

Vivenio vela porque los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, edad y conocimiento, primando que los cargos recaigan en personas idóneas y de reconocida competencia, experiencia, cualificación, formación y compromiso con su función.

El Consejo de Administración de Vivenio cuenta con integrantes con una variedad y heterogeneidad tanto formativa y profesional como en lo referente a la edad y procedencia.

La diversidad de perfiles de los consejeros asegura que los procesos de toma de decisiones y de desarrollo de estrategias sean de gran riqueza y se aporten puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

Diversidad del consejo y comités



01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

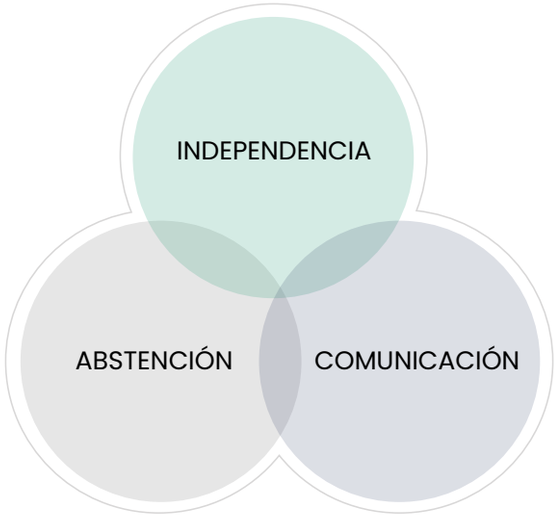
07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Conflictos de interés

Los conflictos de interés están regulados por el Código de Conducta y por el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores.

Principios generales de actuación



El Código de Conducta y el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores especifican la consideración de las posibles situaciones en que exista conflicto de interés, así como el modo de proceder en tal caso. Los empleados de Vivenio son conscientes de su deber de comunicar al responsable de su área y/o al director jurídico y de cumplimiento en caso de detectar un posible conflicto de interés, con el fin de adoptar las medidas pertinentes.

Estos principios se hacen extensivos a todos los integrantes de el Grupo. Con independencia de lo establecido en sus políticas internas, Vivenio vela por el cumplimiento de la legislación vigente en cada momento en materia de conflictos de interés. Los consejeros de Vivenio se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Ética y cumplimiento

EN LÍNEA CON LA VISIÓN Y VALORES DE LA COMPAÑÍA, VIVENIO MANTIENE SU COMPROMISO CON LA ÉTICA, LA TRANSPARENCIA Y LA CREACIÓN DE VALOR PARA SUS GRUPOS DE INTERÉS.

El Consejo de Administración de Vivenio es el órgano encargado de velar por el cumplimiento del Código de Conducta al que están sujetas todas las personas que integran Vivenio, ya sea a través de un vínculo laboral o de un vínculo mercantil.

El incumplimiento del código y del resto de políticas de Vivenio dará lugar a la imposición de las correspondientes sanciones disciplinarias.

Código de conducta

Vivenio considera la ética y transparencia fundamentales en su modelo de negocio.

En Vivenio creemos en construir un entorno de trabajo donde la integridad, la responsabilidad y el respeto sean la base de todas nuestras acciones. Nuestro Código de Conducta recoge los principios y valores que orientan nuestra forma de actuar y de relacionarnos, tanto internamente como con nuestros clientes, proveedores y con las comunidades en las que desarrollamos nuestra actividad.

Durante 2025, Vivenio ha llevado a cabo una revisión integral de su Código de Conducta, con el objetivo de adaptarlo a la realidad actual de Vivenio y dotarlo de una nueva estética más cercana y accesible para todos sus grupos de interés. El resultado es un documento renovado, más claro, más visual y más representativo de quiénes somos y de cómo queremos actuar.

El Código constituye una referencia común que promueve una conducta coherente, ética y transparente en todas nuestras decisiones. La cultura de Vivenio se fortalece día a día a través del ejemplo, la colaboración y el compromiso compartido.

A través del Código de Conducta, Vivenio reafirma su compromiso con la integridad, la legalidad, la responsabilidad y los derechos humanos, pilares que sustentan su reputación y la confianza que inspira. Los principios éticos que lo vertebran son:

- **Respeto a la legalidad:** desarrollar nuestra actividad cumpliendo la legislación aplicable.
- **Integridad:** mantener un comportamiento honesto y decente, evitando toda forma de corrupción y con respeto a las circunstancias y necesidades particulares de todos los sujetos implicados en el desarrollo de la actividad de Vivenio.
- **Transparencia:** fomentar la comunicación clara, tanto interna como externamente, difundiendo información adecuada, veraz y contrastable de nuestra gestión.
- **Responsabilidad:** asumir nuestras responsabilidades y actuar conforme a ellas, comprometiendo todas nuestras capacidades para cumplir el objetivo.
- **Bienestar y seguridad:** garantizar un entorno de trabajo seguro, saludable y respetuoso, protegiendo la integridad y el bienestar de empleados, proveedores y clientes.
- **Respeto a los Derechos Humanos y Laborales:** garantizar que todas las actuaciones de Vivenio y de las personas que la integran se desarrollen con un respeto absoluto a los Derechos Humanos y a las Libertades Públicas reconocidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas.
- **Sostenibilidad**: promover un crecimiento responsable y duradero, asegurando la creación de valor a largo plazo para Vivenio y su entorno.

El Código de Conducta es de cumplimiento obligatorio para todos los empleados, directivos y miembros del Consejo. Asimismo, se requiere que los socios comerciales, incluidos proveedores, contratistas y otros intermediarios, adopten y respeten los valores y normas en él establecidos, prevaleciendo siempre el estándar más alto en caso de divergencias con costumbres locales o políticas de colaboradores externos.

El Código cuenta con el respaldo del Consejo de Administración.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Canal de denuncias

Vivenio pone a disposición de todos sus empleados, directivos, socios comerciales, clientes y demás grupos de interés un Canal de Denuncias como medio seguro y confidencial para comunicar cualquier posible incumplimiento del Código de Conducta, de las políticas internas o de la legislación vigente. Este canal garantiza la confidencialidad de la identidad del denunciante, así como la protección frente a posibles represalias, promoviendo una cultura de transparencia, integridad y confianza.

Las denuncias pueden realizarse a través del Canal de Denuncias disponible en la página web vivenio.com

Asimismo, ante cualquier duda sobre el alcance o aplicación efectiva del Código, los empleados y colaboradores pueden dirigirse al equipo de Compliance a través del correo compliance@vivenio.com.

Todas las comunicaciones recibidas son tratadas con la máxima diligencia, rigor y confidencialidad, conforme a los procedimientos internos establecidos.

En 2025 no se han registrado denuncias a través de este canal.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Gestión de riesgos

Vivenio entiende por riesgos una variedad de factores que pueden impactar o afectar negativamente a la estrategia y objetivos de la Compañía, incluyendo los asuntos relacionados con la sostenibilidad.

Vivenio es consciente de su exposición continua a riesgos de diversa índole que podrían impedirle ejecutar sus planes, por lo que prioriza la gestión de riesgos en busca de su minimización.

A partir de la Política de gestión del riesgo, Vivenio identifica y gestiona los riesgos a los que se enfrenta tanto la Compañía como las sociedades del grupo. La Política de gestión del riesgo fue aprobada por el Consejo de Administración en 2018 y es revisada periódicamente.

Vivenio se compromete a desarrollar todas sus capacidades para que los riesgos relevantes y estratégicos sean correctamente identificados, valorados y mitigados, estableciendo un umbral de tolerancia y planes de respuesta por cada uno de ellos en función de su probabilidad de ocurrencia y capacidad de impacto.

El Comité de Riesgos y Cumplimiento normativo es el encargado de evaluar los riesgos de el Grupo, y la ejecución y supervisión del modelo de cumplimiento normativo.

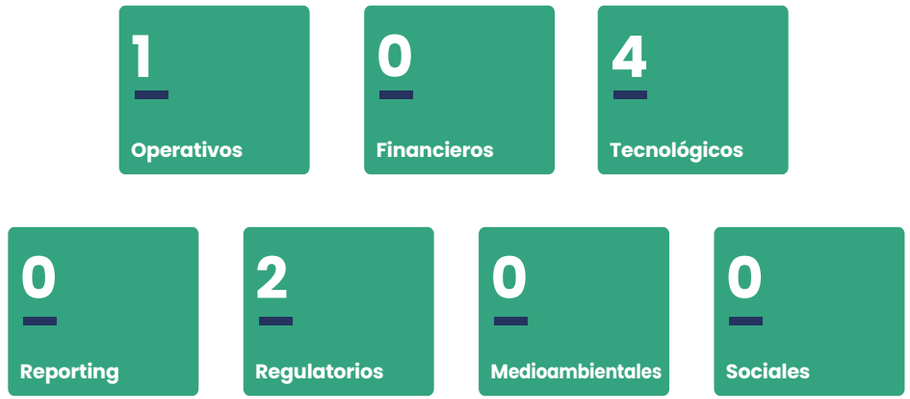
El Consejo de Administración es el órgano encargado de determinar, a partir de lo propuesto por el comité de riesgos y cumplimiento, los criterios generales sobre los niveles de riesgos aceptables de conformidad con los objetivos estratégicos y operacionales de la Compañía.

Mapa de riesgos

Vivenio revisa periódicamente su mapa de riesgos con el objetivo de realizar un análisis de los acontecimientos internos y externos que afectan a la consecución de los objetivos.

Vivenio ha llevado a cabo una actualización del mapa de riesgos en el ejercicio de 2025. Todos los miembros de alta dirección han nutrido dicho mapa con su conocimiento y experiencia de la organización, el modelo de negocio, entorno económico y procesos internos de la Compañía.

Los siguientes riesgos, que por su impacto y criticidad, se consideran significativos para su gestión y vigilancia como riesgos finalistas potenciales, están clasificados a continuación:



05 Social

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Grupos de interés

Vivenio es consciente de la importancia de atender a las necesidades de sus grupos de interés, generando un impacto ambiental y social positivo en el ámbito de las operaciones de Vivenio.

Vivenio define a sus grupos de interés como aquellas personas, organizaciones, colectivos o grupos de personas que se ven afectados por sus actividades y decisiones.

Con el propósito de gestionar el compromiso con estos grupos, Vivenio ha realizado un proceso de identificación basado en los siguientes criterios:

- **Responsabilidad:** grupos con los que Vivenio tiene o puede tener responsabilidades legales, financieras y operativas.
- **Dependencia:** grupos que dependen (directa o indirectamente) de la Compañía.
- **Influencia:** grupos que tienen o pueden tener la posibilidad de influir en la capacidad de la empresa para alcanzar sus objetivos.

Tras este análisis, la sociedad ha identificado 6 grupos clave de interés.

Internos

Accionistas

Propietarios de las acciones de Vivenio.

Empleados

Personas que trabajan en la Compañía.

Externos

Clientes

Inquilinos a los que se les presta servicios de gestión como principal objeto social de la Compañía.

Reguladores y organismos de control

Reguladores y organismos a nivel estatal, autonómico y municipal.

Proveedores

Personas físicas y/o jurídicas que prestan servicios profesionales o proveen bienes en las fases de desarrollo y operación de los activos.

Comunidad local

Población local más próxima físicamente al entorno donde opera la Compañía.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Clientes

Uno de los pilares estratégicos de la actividad de Vivenio es mejorar continuamente la experiencia de cliente, lo que supone estar cada vez más cerca de las necesidades del inquilino.

Experiencia de cliente

Uno de los ejes estratégicos de la propuesta de valor de Vivenio reside en la mejora de la experiencia y atención al cliente.

Con foco en que todas las actividades de prestación de servicios de alquiler giren en torno al cliente; desde la concepción del producto inmobiliario, los procesos de negocio internos y externos, así como la experiencia de habitar una vivienda, la marca y la experiencia en los edificios a través de espacios comunes, amenities y eventos para la creación de comunidades sociales en los edificios.

Bienestar

Vivenio tiene un alto compromiso con sus inquilinos, con el objetivo de alcanzar la excelencia en la gestión mediante una mejora constante de la calidad y la experiencia de cliente a través de la innovación, la sostenibilidad y el servicio diferencial. Por ello, considera primordial fomentar la existencia de entornos saludables, seguros y agradables que promuevan el bienestar y permitan el desarrollo de iniciativas y promoción de actividades en materia de salud física y mental.

Para ello se integran aspectos sociales en el diseño, la construcción y gestión de los edificios, midiendo el impacto que éstos tienen sobre la salud y el bienestar de sus clientes. Gracias a esto, se garantizan unas condiciones óptimas del ambiente interior con relación a la calidad del aire y del agua, la iluminación y el confort térmico y acústico.

Sostenibilidad

La Compañía facilita a sus inquilinos una guía de sostenibilidad, para fomentar el uso sostenible de las viviendas, incluyendo medidas para el ahorro de energía y de agua, reciclaje de residuos, etc.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

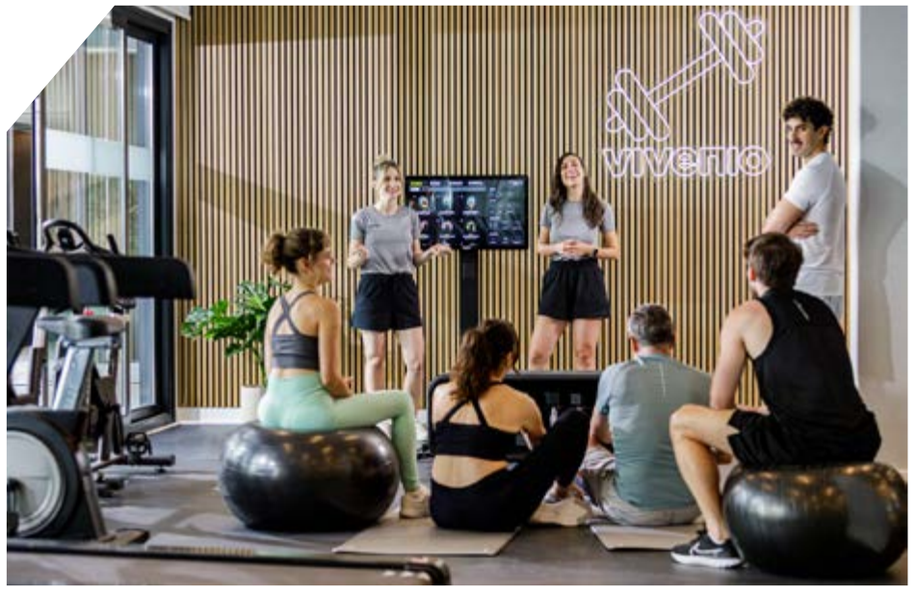
08
ANEXOS

Ámbito social y creación de comunidad

La propuesta de Vivenio se desarrolla en torno a la vivienda en alquiler y los servicios de valor agregado alrededor de ésta. Por ello, se ha continuado invirtiendo tanto en la mejora de las viviendas en términos de diseño y sostenibilidad, así como en los espacios comunes para brindar una experiencia completa al inquilino.

Durante 2025 se ha continuado trabajando en la creación de comunicades y eventos sociales en los edificios para elevar aún más la experiencia de cliente y por otro lado para reforzar la propuesta de valor de la marca con un modelo de servicios de adicionales orientados al ámbito social, promoviendo la mejora de la convivencia.

Vivenio sigue impulsando estas comunidades sólidas en cada uno de los edificios, fomentando la interacción, el vínculo entre personas y con la marca, así como impulsando el bienestar social, físico y mental a través de diferentes actividades y eventos (disponibles en algunos edificios), deportivos, socio-culturales y de impacto social positivo, tal como se detallan a continuación:



DEPORTIVOS Y DE BIENESTAR

» **Clases colectivas:**

Body Mind: Body Balance y Pilates

Cardio: Body Combat y Les Mills GRIT

Entrenamiento funcional

Torneos de Pádel

Entrenamientos virtuales Sala Fitness

Wellness Academy: clases de técnica, ntrición y educación deportiva

SOCIO-CULTURALES

Servicios Ludoteca Kids

Talleres infantiles (Halloween, navideños...)

Afterworks

Huerto vertical

COMPROMISO SOCIAL

» **Creación de comunidad** y **eventos sociales** en los edificios, para elevar aún más la experiencia de cliente.

El objetivo de Vivenio para los próximos años, es seguir reforzando la capa social, cultural y deportiva, a través de este tipo de iniciativas y aumentar el bienestar a través de programas de salud física y mental para los inquilinos

A TRAVÉS DE LAS INICIATIVAS CON SUS INQUILINOS, VIVENIO FOMENTA LA INTEGRACIÓN, CREATIVIDAD Y ACTIVIDAD FÍSICA.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Transformación digital

Vivenio, desde sus inicios ha apostado por la tecnología como elemento clave de las operaciones y gestión del negocio, en todos los procesos de principio a fin.

La hoja de ruta responde a los desafíos de una estrategia tecnológica consistente y sostenida bajo la premisa de crear una arquitectura de datos estructurada y unificada que es la base para desarrollo de una estrategia digital integradora.

Por tanto, los principios rectores de la tecnología en Vivenio, siguen plenamente vigentes.

- **Aumentar la eficiencia** en la gestión del negocio a través de la **automatización y soluciones aplicadas de IA.**
- **Mejorar la comunicación interna y externa.**
- **Disponer de las capacidades de gestionar grandes volúmenes de datos** anónimos para convertirlos en información accionable.
- **Mejorar la experiencia y satisfacción del cliente final.**
- **Impactar positivamente en el resultado operativo y financiero** de la Compañía.

En los últimos años Vivenio ha alcanzado la digitalización total de los procesos clave de negocio y la incorporación de soluciones de inteligencia artificial, con impacto en la experiencia de cliente final y el aumento de la productividad y la eficiencia operativa. El reto de los próximos años estará en convertir todas las capacidades tecnológicas de Vivenio para superar la barrera de la eficiencia, dar un servicio personalizado a cada cliente dentro de una base de inquilinos que supera las decenas de miles y de aumentar la productividad y automatización de procesos.

Accesibilidad en los edificios

Vivenio entiende la accesibilidad como un elemento clave para mejorar la calidad de vida de sus clientes. Por ello, a la hora de diseñar y gestionar sus edificios, considera los espacios adecuados de acuerdo con las capacidades, necesidades y expectativas de sus inquilinos.

Vivenio refleja este compromiso incorporando la accesibilidad en su análisis de materialidad, garantizando que no existan barreras físicas en los edificios y que los inquilinos puedan disfrutar plenamente de los servicios ofrecidos.

Relación responsable con clientes

En la relación mercantil que Vivenio establece con sus inquilinos, Vivenio se basa en criterios de responsabilidad social, atendiendo a la problemática de los mismos en actividades críticas, tales como:

- **Asunción de responsabilidades derivadas** del daño no intencionado a terceros, bien a través de nuestras pólizas y coberturas de garantías o bien de forma directa a través de recursos propios.
- **Compensaciones** como consecuencia de imprevistos o daños involuntarios ocasionados a nuestros clientes en la prestación de los servicios propios de nuestra actividad.
- **Respuesta ante incidencias y riesgos climáticos**, ambientales y sociales.

Tal como ha ocurrido en acontecimientos pasados recientes, Vivenio ha ofrecido soluciones ante los imprevistos provocados como consecuencia de fenómenos de tal naturaleza, estableciendo planes flexibles que permiten a los clientes afectados adaptarse a situaciones complejas e inciertas.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Programa de encuestas de satisfacción

Vivenio se orienta cada vez más a tomar decisiones a partir de la escucha activa e interacción con sus clientes, con el fin de mejorar su experiencia y bienestar.

Para ello, continuamente lleva a cabo procesos de comunicación y cuenta con un plan de encuestas con el objetivo de conocer el nivel de satisfacción, opiniones y demandas de sus inquilinos.

Vivenio cuenta con una herramienta de control de la satisfacción de sus clientes basado en los resultados de dos tipos de encuestas: una general a toda la base de clientes y otras específicas para proyectos de inversión en ciertos activos en explotación.

La encuesta general se lleva a cabo semestralmente, la primera en el mes de mayo y la segunda en noviembre. Tiene el objetivo de dimensionar la satisfacción de los inquilinos en diferentes aspectos de la gestión de la Compañía: procesos comerciales, resolución de incidencias, servicios de seguridad, servicios de limpieza, uso de zonas comunes y sugerencias de mejoras.

En los últimos años se han ido incorporando preguntas sobre temas ambientales, con el fin de medir el comportamiento de los inquilinos clientes en la hoja de ruta en torno a la sostenibilidad. **En la última encuesta realizada en 2025 el Grupo obtuvo las siguientes puntuaciones respecto al proceso de comercialización y gestión:**

Satisfacción media

9,1 / 10
Proceso comercial

8,4 / 10
Reserva y formalización de contrato

Además, con el criterio de mejorar el conocimiento de clientes potenciales, se comenzó con la realización de sesiones presenciales con muestras de población de distintos segmentos objetivo, con el fin de escuchar sus preferencias en términos de producto en la selección de tipologías y calidades en las viviendas. Estos datos han servido como base en la toma de decisiones y para entender de forma más precisa y objetiva las características e intereses de la demanda.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Empleados

Con el objetivo de ser una empresa de referencia en la industria, Vivenio compone su plantilla por un equipo altamente capacitado con amplia experiencia en el sector.

En un entorno de crecimiento del equipo, el Grupo ha centrado sus esfuerzos en consolidar la cultura corporativa, alineando los objetivos empresariales con las expectativas profesionales de sus empleados.

El desarrollo de la organización se ha orientado en consolidar y estabilizar el equipo de gestión. El crecimiento de este año se ha focalizado en reforzar las capacidades del Grupo dentro de las áreas preexistentes de la Compañía.

El proceso de selección de empleados se centra en la integración de perfiles que aporten diversidad, nuevas visiones y un valor añadido al capital humano de la sociedad, con el fin de estar cada vez más preparada para afrontar los futuros retos y lograr la excelencia en calidad de servicios.

Para Vivenio, los colaboradores son una parte fundamental de la Compañía y por eso apuesta por fomentar su desarrollo profesional y la conciliación de su vida personal con el trabajo, aportando constantemente capacitaciones y otras herramientas, y tomando en consideración sus necesidades y expectativas.

Gracias al acelerado crecimiento que está experimentando, Vivenio sigue trabajando para definir procesos específicos en materia de involucración entre sus empleados, consciente de que es un elemento clave para asegurar la resiliencia y fortaleza de Vivenio frente a los riesgos medioambientales, sociales y corporativos. Estos procesos se plantean con un alto compromiso de la alta dirección y tomando en consideración a todas las partes interesadas.

Gestión del talento

Para Vivenio es muy importante que los empleados crezcan tanto profesional como personalmente dentro de Vivenio, por lo que el 100% de ellos cuenta con un contrato indefinido.

En 2025, Vivenio incorporó la función de Recursos Humanos a su estructura organizativa. Esta incorporación responde al momento de desarrollo y madurez de Vivenio, en el que una función dedicada a la gestión de personas resulta necesaria para dar soporte adecuado al crecimiento de la organización y al desarrollo profesional de sus empleados.

La función de Recursos Humanos tiene como misión acompañar a los equipos y a la dirección en la gestión del talento, de forma coherente con los valores y la cultura de la Compañía.

Programa de beneficios sociales

En la línea de seguir mejorando el desarrollo profesional, las prestaciones de compensación y la motivación del equipo, así como atraer y fidelizar talento, a la vez que seguir mejorando la marca de la empresa como empleador de calidad, se ha implantado en 2025 el programa de beneficios sociales, consistente en un paquete de servicios a libre disposición de consumo de los empleados en el que progresivamente se van incorporando nuevos servicios tales como restaurantes, transporte, guardería, salud, bienestar y deporte y en el que se seguirá evolucionando la carta de servicios flexibles a disposición del empleado.

Cultura Corporativa

Como parte del compromiso de Vivenio con el desarrollo de una cultura corporativa sólida y con propósito, en 2023 se llevó a cabo el traslado a la sede corporativa actual. Este espacio ha demostrado ser un pilar fundamental para alinear la cultura de equipo, favorecer las nuevas formas de trabajo colaborativo, fortalecer la comunicación interna y promover la salud y el bienestar de las personas.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Formación

» **Formación a demanda**

Continúa la política de formación a demanda, a través de ayudas totales o parciales a cursos y programas de formación seleccionada por empleados, tanto para mejorar las capacidades de Vivenio, como por interés profesional individual de evolución del propio empleado.

» **Mejora de las capacidades. Upskill**

Se ha lanzado un programa específico de formación tanto en negocio, conocimiento interno y funcional de Vivenio, así como en tecnología con especial énfasis en IA, para mejorar el conocimiento y las capacidades de las personas que forman parte del equipo.

» **Formación Corporativa**

Se continúa con formación específica, tanto de protocolos, políticas y procedimientos de funcionamiento interno, como conocimiento específico para mejorar la funcionalidad y productividad de los empleados, según las necesidades de formación detectadas para mejorar las capacidades de gestión de la sociedad.

Durante 2025 se han llevado a cabo sesiones y cursos de formación de la plantilla.

Formación de empleados	2022	2023	2024	2025
% de empleados que recibieron formación profesional	100%	100%	100%	100%
% de empleados que recibieron formación específica de ESG	100%	100%	100%	100%
Total de horas de formación	1.427	1.020	3.367	3.415
Total de horas de formación a mujeres	970	359	2.645	2.025
Total de horas de formación a hombres	457	661	722	1.390

Diversidad

Vivenio es una Compañía con valores sólidos y con un compromiso en materia de equidad, no discriminación y respeto a la diversidad, elementos reflejados en su Código de Conducta.

Vivenio proporciona las mismas oportunidades en los procesos de contratación, selección y promoción profesional, asegurando en todo momento la ausencia de discriminación por cualquier causa. Mantenemos firme nuestro compromiso de paridad de género, con igualdades de oportunidad, progresión y carrera en la Compañía.

En el marco de este compromiso, Vivenio cuenta con los siguientes instrumentos formales que articulan y refuerzan su política de igualdad e inclusión:

» **Plan de Igualdad:** herramienta estratégica que fija los objetivos, medidas y mecanismos de seguimiento para garantizar la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en todos los ámbitos de la vida laboral de Vivenio.

» **Plan y Protocolo de Acoso:** marco de actuación que establece los principios, procedimientos y canales para prevenir, detectar y actuar ante cualquier situación de acoso, garantizando un entorno de trabajo seguro, digno y respetuoso para todas las personas.

» **Plan y Protocolo LGTBI:** conjunto de medidas y procedimientos orientados a garantizar la igualdad de trato y la no discriminación de las personas LGTBI en el entorno laboral, promoviendo un ambiente de trabajo inclusivo y libre de cualquier forma de discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Durante 2025, Vivenio ha impulsado diversas acciones de formación y concienciación dirigidas a toda la plantilla en materia de igualdad, diversidad e inclusión, con el objetivo de sensibilizar a los equipos y promover una cultura corporativa basada en el respeto, la tolerancia y la convivencia. Estas iniciativas forman parte del compromiso continuo de Vivenio por construir una organización más justa, equitativa y representativa de la diversidad de la sociedad en la que opera.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

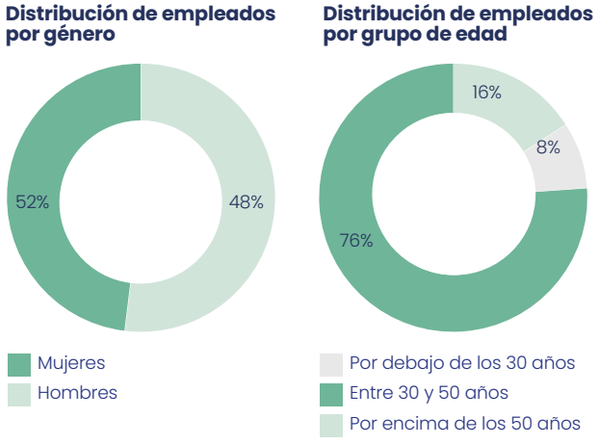
ESTAMOS COMPROMETIDOS CON LA PARIDAD DE GÉNERO. EN NUESTRO EQUIPO HEMOS LLEGADO PRÁCTICAMENTE A UN EQUILIBRIO DEL 50%, ENTRE LOS HOMBRES Y MUJERES QUE FORMAN PARTE DE VIVENIO, CON LA MISMA OPORTUNIDAD DE PROGRESIÓN Y CARRERA.

Para Vivenio es clave evitar sesgos subjetivos, por lo que durante el proceso de selección los candidatos son entrevistados por personas de distintas áreas de la Compañía para asegurar una selección objetiva y consensuada.

Número de personas empleadas al final del ejercicio

	2022			2023			2024			2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total	27	32	59	40	43	83	48	40	88	45	48	93

Diversidad de los empleos



Bienestar

Para Vivenio la calidad de vida y el bienestar de los empleados es fundamental. De esta manera, ha adoptado las medidas necesarias para que el entorno de trabajo sea el más saludable y confortable posible. En particular, Vivenio se compromete a implementar las acciones necesarias para que:

- **Los lugares de trabajo sean suficientemente amplios y cómodos.**
- **Las condiciones de temperatura, humedad y movimiento del aire sean lo más favorables posible**.
- **Los niveles de ruido no superen los decibelios recomendados.**
- **Se habiliten zonas de descanso.**

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Salud y seguridad en el trabajo

Garantizar la seguridad de los empleados velando por un entorno seguro es un principio básico para la Compañía. Vivenio promueve un entorno de trabajo seguro e implementa estrategias de gestión y prevención de riesgos laborales.

Vivenio cuenta con un sistema PRL (Prevención de Riesgos Laborales), dentro del cual se destacan los siguientes puntos:

- **Establece medidas de prevención de riesgos laborales.**
- **Establece medidas para la conciliación de la vida profesional y personal.**
- **Cumple con la normativa de prevención de riesgos laborales.**
- **Realiza una auditoría externa de dicho sistema.**
- **Proporciona a los empleados todo el material necesario para el desempeño de su trabajo en buenas condiciones.**
- **Ofrece la posibilidad de realizar una revisión médica anual.**

Gracias a las medidas de prevención de riesgos laborales implementadas, se resaltan los siguientes resultados evaluados durante todo el año 2025:

100%	5,30%	1,08%	0,52%
Puestos de trabajo evaluados en prevención de riesgos laborales	Tasa de absentismo laboral	Tasa de lesiones laborales	Tasa de días perdidos por accidentes laborales

*Indicadores definidos por GRESB en relación a la seguridad y salud de los empleados.

Medidas de gestión del bienestar

Consolidando su compromiso con el bienestar dentro de los espacios de trabajo de los empleados, Vivenio:

- Apuesta por ofrecer salarios competitivos, fijados por el equipo directivo con la ayuda de asesoramiento externo.
- Incorpora un componente variable en función de la consecución de metas individuales. Con el fin de evitar que los empleados se frustren, se busca alinear las expectativas profesionales del empleado con las tareas asignadas. Los objetivos se evalúan anualmente.
- Fomenta la creatividad, la versatilidad y la generación de nuevas ideas y proporciona espacios abiertos acondicionados para facilitar el trabajo en equipo e intercambio de ideas.
- Busca aumentar la integración, sentido de pertenencia y facilita la comunicación. Se realiza un Open-Day/día corporativo anual, donde se explica la situación de Vivenio, sus estrategias y se organizan visitas a los inmuebles para todo el personal.
- Mide el impacto de la construcción y gestión de edificios a la salud y bienestar de los ocupantes, dando prioridad a su confort.

Programa de satisfacción y mejora continua

Como parte de los esfuerzos realizados para conocer las necesidades y expectativas de los empleados, se realizan encuestas anuales sobre satisfacción, salud y bienestar.

A partir de los resultados de la encuesta de satisfacción realizada en 2021, donde se contó con la participación del 100% de los empleados, se detectaron las fortalezas y debilidades en este ámbito y se basaron estrategias para mejorar las áreas de oportunidad.

El análisis de las respuestas obtenidas en el ámbito de percepción del trabajador/a asimismo/a dentro del contexto de la organización, ofreció unos resultados muy positivos puesto que toda la plantilla afirma sentirse capacitada y con las herramientas necesarias para desarrollar las funciones derivadas de sus puestos de trabajo.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

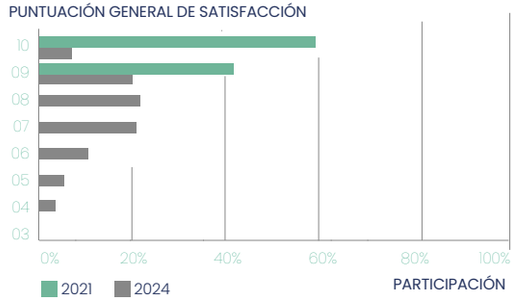
08
ANEXOS

Alcance
Todos los empleados

RESPUESTA

2024 Tasa de participación **88%**

2021 Tasa de participación **100%**



Las encuestas permitieron extraer como conclusiones que el personal se siente conforme en relación con el ambiente de trabajo. Esto incluye su conformidad con el equipo, la organización dentro del mismo y el entorno en el que trabajan.

Por otro lado, se observó que los empleados muestran un fuerte compromiso con Vivenio.

En la encuesta de satisfacción realizada en 2024, no obstante, tanto las tasas de participación, como la satisfacción en general descienden como consecuencia natural del crecimiento experimentado de la plantilla en estos últimos años.

Se observa con normalidad un nivel de satisfacción más diverso lo que hace disminuir los resultados de mejora con respecto a la última encuesta realizada.

Esto supondrá que el Grupo deberá responder con iniciativas, planes y programas de mejora en la gestión del talento cubriendo las distintas necesidades esperadas, que serán cada vez más amplias y heterogéneas en la medida que Vivenio continúe en evolución.

La mejora del equipo en compañías en crecimiento como es el caso de Vivenio, es un desafío al que se deberá responder como parte del plan estratégico para los próximos años.

Conciliación

Vivenio valora los beneficios que conlleva la existencia de un equilibrio entre las responsabilidades profesionales y las personales, por lo que fomenta medidas

orientadas a conciliar estos dos ámbitos y la flexibilidad horaria en atención a las necesidades de los empleados.

Gracias a este compromiso, se incluyó un apartado de conciliación dentro de la encuesta de satisfacción y bienestar.

A este respecto, el grueso de la plantilla afirma no encontrar dificultades a la hora de compatibilizar ambos aspectos.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Accionistas

Vivenio considera aspectos como la transparencia, la eficiencia y la predictibilidad en la evolución de la sociedad fundamentales para sus accionistas.

Procurando mantener un mayor grado de interacción y aspirando a que dicha interacción, continuada en el tiempo, permita consolidar una relación de confianza, Vivenio garantiza la comunicación con sus accionistas a través de la presentación de informes periódicos, presentaciones corporativas y presentaciones de resultados; además de mantener reuniones y contacto vía telefónica y por correo electrónico.

Los reportes se realizan con la siguiente periodicidad:

- **Anualmente:** publicación de cuentas anuales.
- **Semestralmente:** informe de valoración de activos.
- **Trimestralmente:** reporte a los accionistas y reuniones con los comités ejecutivos.
- **Mensualmente:** control de gestión interno.
- **Semanalmente:** control de gestión del negocio.

Creación de valor

Durante todo el ejercicio fiscal 2025, Vivenio ha demostrado un alto grado de solvencia, aún en un entorno que sigue siendo adverso. Dentro de los resultados se resaltan las siguientes prioridades:

- **En el área medioambiental:** la eficiencia energética.
- **En el ámbito social:** la seguridad de los edificios, así como la salud, bienestar y seguridad de los empleados e inquilinos.
- **En la esfera de gobernanza:** el comportamiento ético y cumplimiento, las prácticas anticorrupción y antisoborno y la gestión de riesgos, incluyendo los asociados a ESG.

Inversión responsable

Un sistema financiero económicamente eficiente y sostenible es una necesidad para la creación de valor a largo plazo. Por ello, Vivenio y sus accionistas consideran prioritarios los criterios ESG en la visión estratégica y dentro de las operaciones de la empresa.

Para asegurar una inversión responsable, todas las inversiones son analizadas bajo factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo, considerando los impactos al medioambiente y a la sociedad.

Proveedores

Cadena de suministro

Para Vivenio es prioritario que su compromiso medioambiental y social se comparta a lo largo de su cadena de suministro para garantizar la inserción de sus valores en todo el desarrollo de su actividad, así como para asegurar la responsabilidad y valor compartido en sus grupos de interés.

Tras la internalización de la gestión integral, desde 2022 se ha estado trabajando en adaptar los protocolos de selección y contratación de proveedores.

Vivenio es consciente de que son necesarios cambios en estos protocolos si quiere asegurar que sus valores ESG son compartidos y asumidos por sus proveedores, a través de distintas líneas de actuación:

- **Difusión de buenas prácticas a sus proveedores.**
- **Evaluación de riesgos de cumplimiento asociados a los proveedores.**
- **Identificación de áreas de oportunidad de los proveedores en el ámbito de la sostenibilidad.**
- **Implementación de criterios ESG en el proceso de selección de proveedores.**

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Evaluación y homologación de proveedores

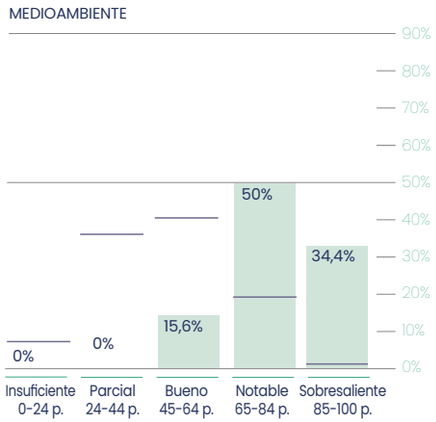
Igualmente como parte del análisis de riesgo de la cadena de suministro y conocimiento del perfil de contratistas, proveedores y suministradores, se realizan evaluaciones continuas, basadas en las evidencias documentales para asegurar el cumplimiento normativo, regulatorio, mercantil, de solvencia financiera y técnica de su red de proveedores, a través de sistemas de información eficientes para el control y mitigación de riesgos asociados a la contratación, con el fin de disponer de una cadena de suministro segura, responsable y que cumple con los adecuados estándares y prácticas de negocio.

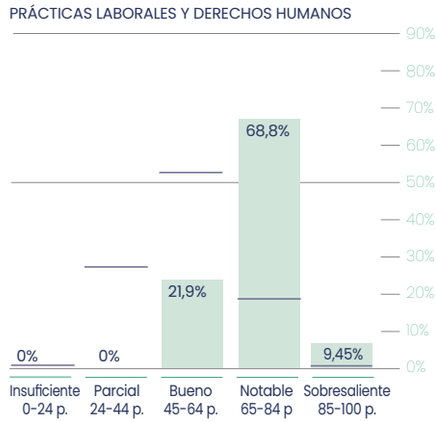
Evaluación ESG de proveedores

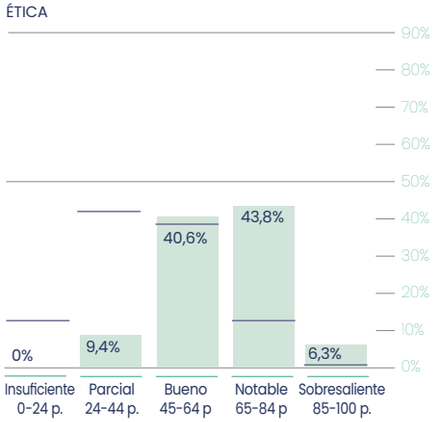
Vivenio ha continuado con la evaluación de proveedores a través de Ecovadis, con el objetivo de analizar el compromiso en materia de ESG de sus proveedores y detectar las áreas de mejora.

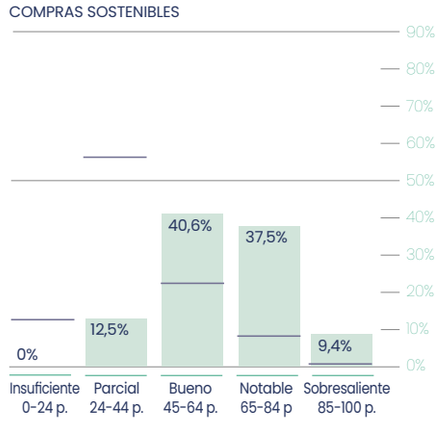
Mediante esta plataforma se evalúan 4 categorías: **medioambiente, prácticas laborales y derechos humanos, ética y compras sostenibles**.

Durante este año 2025 se han evaluado 32 proveedores, dando como resultado el siguiente rendimiento:









32	GENERAL	MEDIOAMBIENTE	P. LABORALES D. HUMANOS	ÉTICA	COMPRAS SOSTENIBLES
Número de proveedores	69,5	77,4	70,5	63,6	62,5
	+19,9 * Comparado con Benchmark	+27,3 * Comparado con Benchmark	+18,3 * Comparado con Benchmark	+16,8 * Comparado con Benchmark	+22,5 * Comparado con Benchmark

100%	94%	81%	62%	100%	78%	72%	90%
Cuenta con una política anticorrupción	Cuenta con una política de compras sostenibles	Cuenta con un procedimiento para denunciar irregularidades	Reporta indicadores de salud y seguridad	Implementa estrategias de eficiencia energética	Reporta sus consumos de energía	Reporta sus emisiones de CO2	Usa energía renovable

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Partners

Proveedores estratégicos clave para el desarrollo de la actividad de Vivenio.

Para reducir nuestras emisiones de Alcance 3 es imprescindible trabajar conjuntamente con los principales proveedores de nuestra cadena de valor.

Desde 2022 trabajamos con Cabify como partner estratégico para la reducción de nuestra huella de carbono en los desplazamientos de nuestros empleados.

De esta forma, el 100% de nuestros desplazamientos realizados con este partner son neutros en carbono, que se consigue en este caso mediante los programas de compensación de emisiones que gestiona Cabify.

Durante el 2025, VIVENIO ha recorrido con Cabify 30.356 km compensando el 100% de sus emisiones, lo que corresponde a:

2,2 Ton CO_2

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

1.760
conductores/as colaboradores/as han hecho posible cada trayecto.

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

71
empleados/as de la Compañía han viajado compensando sus emisiones.

13 ACCIÓN POR EL CLIMA

2.501
viajes se han realizado en vehículos ECO.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Impacto en la comunidad local

Vivenio es consciente del impacto de su actividad en el entorno, por lo que, dentro de su compromiso con la comunidad local, toma en consideración a las asociaciones, ONG, autoridades locales, así como a las comunidades de propietarios y a las de los vecinos colindantes.

Vivenio busca establecer alianzas con el propósito de:

Crear empleos

Contratando proveedores locales.

Invertir en programas para la comunidad

Estableciendo acuerdos con universidades, eventos sobre temáticas ESG y realizando webinars formativos.

Conocer las necesidades de la comunidad

Estableciendo canales de comunicación e impulsando la involucración de las comunidades (por medio de reuniones, consultas y encuestas, así como en redes sociales y en el sitio web).

Contribuir a la acción social

Realizando donaciones a organizaciones sin ánimo de lucro y fomentando el voluntariado.

Instalar puntos de encuentro

Cediendo espacios para el uso por parte de asociaciones locales, así como mejorando el espacio público del entorno de los edificios.

Minimizar impactos

Implementando medidas in situ que optimizan el monitoreo y reducción de olores, contaminación del aire, niveles de contaminación acústica y otras molestias físicas que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de habitabilidad de los residentes circundantes.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Un ejemplo de este compromiso es el apoyo que la Compañía ha brindado a los colectivos más vulnerables mediante el ofrecimiento de alquiler social, acuerdos de pago personalizados y la gestión con servicios sociales para obtener ayudas para inquilinos que lo han necesitado.

Este año 2025 hemos realizado actividades solidarias que nos permiten crear comunidad colaborando con una organización sin ánimo de lucro para el uso temporal de espacios en varios edificios.

Líneas de actuación y objetivos
Apoyo a ONG Contribuir a mejorar la calidad de vida de grupos vulnerables, a través de distintas iniciativas con ONG, fomentando el altruismo y la solidaridad.
Bienestar físico y mental Fomentar la actividad física, así como la integración de los miembros de la comunidad por medio de actividades como yoga, pilates, entre otras. Asimismo, incitar la movilidad sostenible a través de la instalación de racks de bicicletas.
Fomento de la economía local Impulsar el crecimiento de los comercios locales y contribuir a su sostenibilidad.
Concienciar ESG Concienciar y movilizar a la comunidad en materia medioambiental.

Reguladores y organismos de control

La Compañía desarrolla su actividad de negocio, respondiendo a las necesidades de sus grupos de interés y cumpliendo con sus obligaciones legales, regulatorias y bajo los más altos estándares de mercado en un entorno competitivo y complejo.

Como empresa cotizada, Vivenio cumple con todos los compromisos y normativa de transparencia de mercado, poniendo a disposición pública de la información corporativa.

En este sentido, Vivenio se acoge a las leyes, normativa y directivas que establecen las distintas Administraciones Públicas afectas a la actividad de la Compañía, a nivel estatal, regional y local, así como a los reguladores del régimen fiscal SOCIMI como pilares de referencia del sostenimiento de relaciones claras y transparentes de negocio.

06 Medioambiente

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Portfolio sostenible

Vivenio tiene como objetivo reducir el impacto de sus inmuebles en el medioambiente y, en particular, reducir y limitar al máximo posible las emisiones de gases de efecto invernadero generadas tanto por la Compañía como por los inquilinos.

Desde 2022 la Compañía cuenta con una **política medioambiental** de aplicación para el desarrollo de la actividad.

Acciones medioambientales:

- **Inclusión en el análisis de nuevas inversiones los criterios de sostenibilidad.**
- **Incorporación de criterios sostenibles en el diseño de proyectos.**
- **Priorización de la elección de materiales sostenibles en la construcción de las obras.**
- **Implementación de estrategias de eficiencia energética en la gestión de los activos en operación.**

El portfolio de activos de Vivenio cuenta con medidas sostenibles dentro de las cuales se contemplan la implementación de energías renovables, el ahorro de consumos, el uso de sistemas de reutilización de aguas pluviales y de aguas grises, así como la incorporación de medidas de biodiversidad y movilidad sostenible.

La **política de cero emisiones** se aprobó en 2023, integrando el análisis del cambio climático en todo su portfolio.

Vivenio reporta el 100% de los consumos

Durante 2025, Vivenio ha continuado mejorando su proceso de recolección de los datos de consumos de los activos en operación. En este sentido, se ha logrado recopilar el 100% de los consumos de energía y agua, tanto de zonas comunes como de zonas privativas.

También es importante destacar la inclusión de una cláusula verde en todos los contratos de arrendamiento para poder recopilar los datos de los consumos de zonas privativas.

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Certificaciones

Certificaciones ambientales

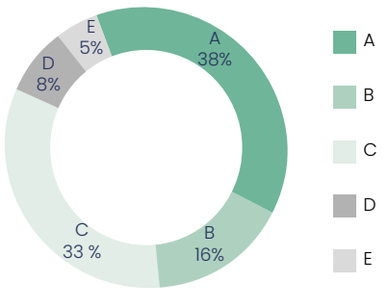
Vivenio ha continuado en 2025 certificando en BREEAM todos los edificios en operación y los edificios de nueva adquisición. La obtención de certificaciones formales proporciona a las partes interesadas garantías sólidas de que se obtienen resultados reales en materia de sostenibilidad. Para ello, la Compañía ha contado con el asesoramiento de consultores y certificadores externos.
Todos los edificios en operación de Vivenio están certificados en BREEAM vivienda o BREEAM en uso, siendo 52 los activos certificados con este sello.
Los activos de nueva construcción deben de tener una calificación mínima BREEAM Vivienda "Excelente" para desarrollos propios y al menos "Bueno" en los proyectos llave en mano.

Certificaciones energéticas

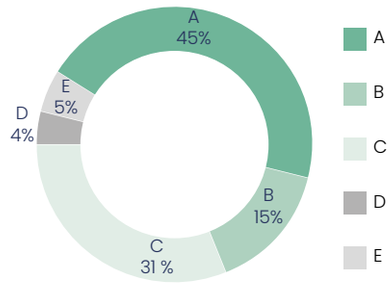
Todos los edificios en operación y en desarrollo de Vivenio, disponen de certificaciones energéticas.

Desde el punto de vista del valor del activo y el nivel de eficiencia energética, el 90% de los activos en operación tienen una calificación energética A, B o C.

***Calificaciones energéticas 2024**

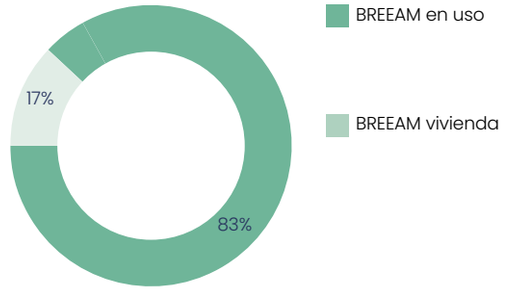


***Calificaciones energéticas 2025**

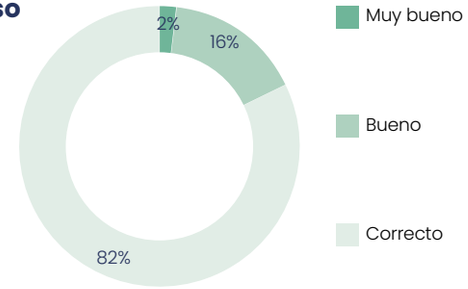


Las certificaciones energéticas evalúan la eficiencia energética de un edificio, proporcionando una calificación de A hasta G (siendo la más eficiente A). Porcentajes según GAV (Gross Asset Value) de edificios.

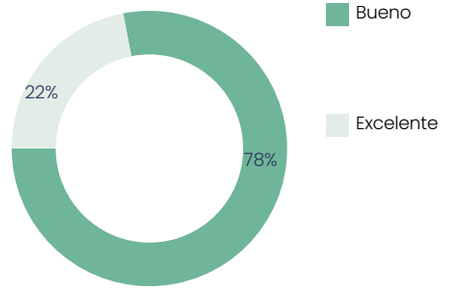
Certificaciones ambientales
Porcentajes según unidades de edificios



BREEAM en uso



BREEAM vivienda



01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Huella de carbono

Desde 2022, Vivenio anualmente calcula las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de los activos en operación, y en consecuencia determina la huella de carbono de sus edificios (Anexo 3).

A partir de estos datos, Vivenio definió en 2023 objetivos y acciones para la reducción de emisiones y aprobó en ese mismo año la política de reducción de emisiones de Alcance 1 y 2.

Durante este año se ha avanzado en la descarbonización de los activos, con proyectos de sistemas híbridos, edificios con calderas generales de gas donde se instala aerotermia general para cubrir la mayor parte de la demanda.

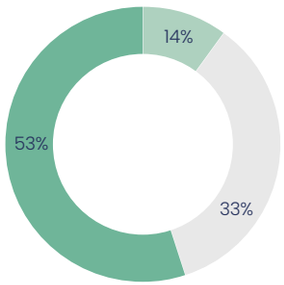
La Compañía ha continuado trabajando en la sustitución de calderas de gas individual por aerotermia individual.

En 2025 mediante el plan de descarbonización el portfolio de Vivenio estaba alineado con la ruta de descarbonización de CRREM.

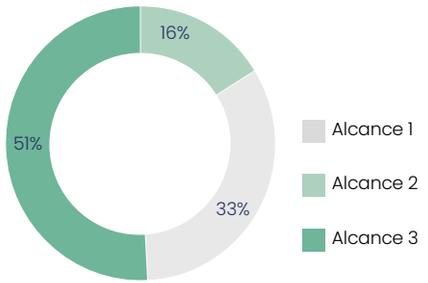
Las emisiones totales han aumentado en 2025 en comparación con 2024, debido a la adquisición de nuevos activos. Sin embargo, en términos de intensidad, las emisiones han disminuido.

Adicionalmente, la Compañía ha avanzado en la compra de electricidad con garantía de origen renovable, pasando de 550 MWh en 2022 a 6500 MWh en 2025.

Emisiones 2024



Emisiones 2025

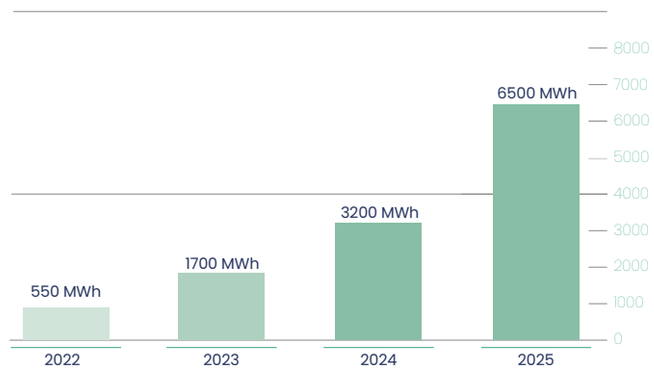


INICIATIVAS HUELLA CARBONO

09
Activos con aerotermia

02
Activos con geotermia

ELECTRICIDAD CON GARANTÍA DE ORIGEN RENOVABLE (MWh)



01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

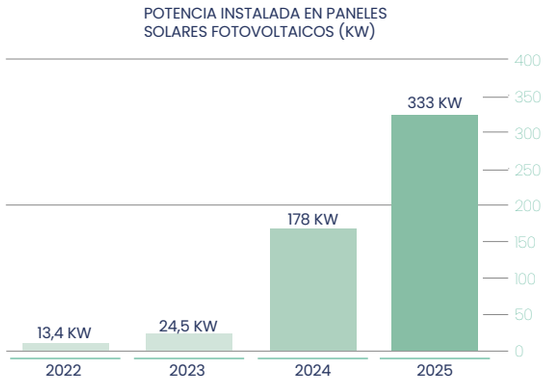
08
ANEXOS

Gestión de energía

Vivenio persigue reducir el consumo energético en los edificios, reduciendo la demanda energética y aumentando la eficiencia de las instalaciones. De esta manera, Vivenio está implementando de forma generalizada en sus activos las siguientes medidas de ahorro energético:

- **Instalación de iluminación de alta eficiencia energética tipo LED.**
- **Instalación de detectores de presencia en la iluminación interior de zonas comunes, etc.**

Actualmente es muy importante en el sector de la edificación la producción de electricidad descentralizada con fuentes de energía renovable, por tanto, Vivenio como parte de su política de cero emisiones, está trabajando en la instalación de paneles solares fotovoltaicos en los activos, pasando de una potencia instalada de 13,4 KW en 2022 a 333 KW en 2025.



INICIATIVAS DE ENERGÍAS RENOVABLES

25
Activos con paneles solares térmicos

12
Activos con paneles solares fotovoltaicos

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Gestión del agua

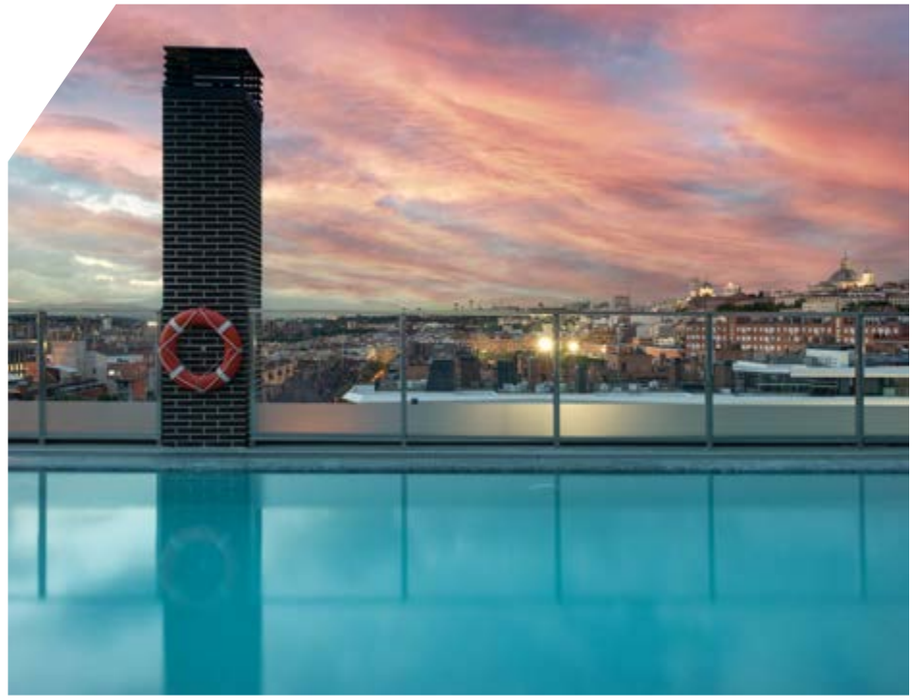
Vivenio persigue reducir el consumo de agua en los edificios, implementando acciones para reducir la huella hídrica.

La intensidad de consumo de agua varía considerablemente entre activos de grandes dimensiones que disponen de jardines e incluso piscinas en comparación con aquellos que no cuentan con estas instalaciones.

Por ello en 6 activos de este tipo, se han incluido sistemas de reutilización de aguas pluviales para el riego de los jardines.

Adicionalmente, la Compañía está implementando de forma generalizada en los activos las siguientes medidas de ahorro de agua:

- **Griferías de bajo consumo de agua y temporizadas en zonas comunes**
- **Inodoros de bajo consumo de agua y doble descarga en zonas comunes**
- **Especies vegetales autóctonas de baja demanda hídrica**
- **Sistemas de riego por goteo en áreas verdes**



INICIATIVAS DE HUELLA HÍDRICA

04
Activos con sistemas de reutilización de aguas grises

06
Activos con sistema de reutilización de aguas pluviales

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Gestión de residuos

Para fomentar el reciclaje, la Compañía está instalando en los activos papeleras de reciclaje para que los inquilinos puedan depositar los residuos no peligrosos de forma separada.

Además, en los activos con pantallas digitales, Vivenio lanza mensajes de información y concienciación para los inquilinos, promoviendo el reciclaje de los residuos no peligrosos.

Desde 2022 Vivenio trabaja con la empresa Atreva para la retirada y gestión de residuos peligrosos producidos por los inquilinos, concretamente para la retirada y gestión de pilas.

INICIATIVAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS

30
Activos con papeleras de reciclaje en zonas comunes

27
Activos con contenedores de pilas en zonas comunes

Movilidad sostenible

Vivenio promueve la movilidad sostenible para los inquilinos priorizando la adquisición y el desarrollo de activos bien comunicados con medios de transporte público.

Además, Vivenio está incluyendo puntos de recarga de vehículos eléctricos en sus edificios para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas al transporte, y adicionalmente favorecer a una buena calidad del aire en las ciudades.

Actualmente hay 9 activos con puntos de recarga de vehículos eléctricos.

También para fomentar la movilidad sostenible se han incluido aparca bicis en 14 activos, incluyendo un servicio de alquiler de bicicletas (Vivenio Bikes) bajo reserva en algunos de ellos.

INICIATIVAS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

14
Activos con aparcabicis

09
Activos con puntos de recarga de vehículos eléctricos

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Biodiversidad

Vivenio promueve la conservación de la biodiversidad en los ecosistemas urbanos. En los nuevos desarrollos y en las rehabilitaciones de activos en operación, el Grupo incluye vegetación autóctona para mejorar la biodiversidad local e implementa medidas adicionales como la instalación de cajas nido para pájaros.

INICIATIVAS DE BIODIVERSIDAD

29
Estudios en materia de biodiversidad en activos en operación

12
Planes de gestión de la biodiversidad en nuevos desarrollos y rehabilitaciones de activos

07 Contenidos GRI

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

Contenidos GRI

Desde 2021 Vivenio Residencial SOCIMI publica anualmente la memoria de sostenibilidad, reflejando su compromiso por las generaciones presentes y futuras. El desarrollo de la información en la presente memoria se ha realizado tomando en consideración los **Estándares GRI (Global Reporting Initiative)**.

Los Estándares GRI representan las mejores prácticas a nivel global para informar públicamente sobre los impactos económicos, ambientales y sociales de una organización.

Categoría	Subcategoría	Cod. GRI	Indicador	Comentarios
Perfil de la organización		2-1	Nombre de la organización	Página 07
		2-1	Ubicación de las operaciones	Página 10
		2-1	Propiedad y forma jurídica	Página 07-09
		2-6	Actividades, marcas, productos y servicios	Página 09
		2-6	Mercados servidos	Página 10
		2-7	Tamaño de la organización	Página 10
		2-7	Empleados	Página 34-36
Estrategia y análisis		2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Página 08
Ética e integridad		2-23	Compromisos y políticas	Página 12-13
Gobierno		2-9	Estructura de gobernanza	Página 14-15
		2-15	Conflictos de interés	Página 19
Participación de los grupos de interés		2-29	Lista de grupo de interés	Página 29
Práctica de presentación de los informes		2-3	Periodo del objeto del informe	2025
		2-3	Frecuencia de elaboracion de informes	Anual
		2-3	Punto de contacto sobre preguntas del informe	info@vivenio.com
Enfoque de gestión		3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	Página 25
		3-2	Lista de temas materiales	Página 25
		3-3	Gestión de los temas materiales	Página 25
Medioambiental		305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Página 58
		305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	Página 58
		305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Página 58
	Cumplimiento ambiental	307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	En 2025 no se han recibido multas por incumplimiento en materia medioambiental
	Evaluación ambiental	308-1	Nuevos proveedores han pasado filtros de evaluación	Página 40

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Categoría	Subcategoría	Cod. GRI	Indicador	Comentarios
Desempeño social	Anticorrupción	205-3	Casos de corrupción y medidas tomadas	En 2025 no se han recibido denuncias casos de corrupción
	Competencia desleal	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	En 2025 no se han recibido denuncias por competencia desleal
	Empleo	401-1	Nuevas contrataciones y rotaciones	Página 34-36
	Empleo	401-3	Permiso parental	Página 36-38
	Salud y seguridad en el trabajo	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Página 36-38
	Salud y seguridad en el trabajo	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Página 36-38
	Salud y seguridad en el trabajo	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Página 36-38
	Salud y seguridad en el trabajo	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	Página 36-38
	Salud y seguridad en el trabajo	403-9	Lesiones por accidente laboral	Página 36-38
	Formación y enseñanza	404-1	Formación anual para empleados	Página 35
	Diversidad e igualdad de oportunidades	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Página 17
	No discriminación	406-1	Casos de discriminación y acciones adoptadas	En 2025 no se han recibido denuncias por discriminación
	Evaluación social de los proveedores	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	Página 40
	Política pública	415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	Vivenio prohíbe cualquier tipo de contribución a partidos y/o representantes políticos. En 2025 no se han identificado incumplimientos en relación con estos aspectos
	Salud y seguridad de los clientes	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	En 2025 no se han identificado incumplimientos en relación con estos aspectos
	Privacidad	418-1	Reclamaciones en materia de privacidad	En 2025 no se han recibido denuncias o reclamaciones por incumplimientos en materia de privacidad
	Cumplimiento socioeconómico	419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	En 2025 no se han identificado incumplimientos de leyes o normativas

08 Anexos

01
PRINCIPALES HITOS DE 2025

02
PERFIL DE LA COMPAÑÍA

03
ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

04
GOBERNANZA

05
SOCIAL

06
MEDIOAMBIENTE

07
CONTENIDOS GRI

08
ANEXOS

ANEXO 1. Políticas.

Políticas	Descripción
Política de gestión de riesgo	Establece el marco de Vivenio para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos que puedan afectar al cumplimiento de su estrategia y objetivos de negocio; integrando la gestión del riesgo en la toma de decisiones. Su finalidad es reforzar una cultura de riesgo proactiva, mejorar la resiliencia de la organización y proteger la creación de valor a largo plazo.
Política de cumplimiento normativo	Establece el marco de actuación de Vivenio para garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable y de sus normas internas. Define los principios, órganos y mecanismos de control orientados a prevenir, identificar y gestionar riesgos legales y penales. Asimismo, promueve una cultura corporativa basada en la ética, la integridad y la transparencia, reforzando la confianza de los grupos de interés.
Política de protección de datos	Establece los principios y directrices que rigen el tratamiento de los datos personales en Vivenio, garantizando su confidencialidad, integridad y disponibilidad. Define las obligaciones y medidas de seguridad aplicables para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos y los derechos de las personas interesadas. Su finalidad es minimizar los riesgos asociados al tratamiento de datos personales y reforzar una gestión responsable y transparente de la información.
Política de seguridad de la información	Establece los principios y medidas destinadas a proteger la información y los sistemas de Vivenio frente a accesos no autorizados, pérdidas, alteraciones o usos indebidos. Define los criterios de seguridad aplicables a los activos de información, los sistemas tecnológicos y los datos gestionados por el Grupo. Su objetivo es garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, reforzando la continuidad del negocio y la confianza de los grupos de interés.
Política de comunicación	Establece los principios y pautas que rigen las comunicaciones internas y externas de Vivenio, garantizando que sean veraces, claras, coherentes y conformes con la normativa aplicable. Regula la difusión de información al mercado, la protección de la información confidencial y privilegiada, así como las comunicaciones corporativas y la gestión de posibles crisis reputacionales. Su objetivo es preservar la transparencia, la reputación y la confianza de los grupos de interés.
Política de salud y seguridad	Establece los principios y compromisos de Vivenio para garantizar un entorno de trabajo seguro, saludable y orientado al bienestar de las personas. Define las directrices para la identificación y gestión de los riesgos laborales, la prevención de accidentes y la mejora continua en materia de seguridad y salud. Su objetivo es proteger a empleados y terceros, promoviendo una cultura preventiva y de responsabilidad compartida en toda la organización.
Política de proveedores	Establece los principios y criterios que rigen la selección, contratación, gestión y supervisión de los proveedores de Vivenio. Define un marco basado en la objetividad, la transparencia, el cumplimiento normativo y la integración de criterios éticos, sociales y ambientales en la cadena de suministro. Su objetivo es mitigar riesgos, garantizar relaciones responsables y sostenibles, y reforzar la confianza y la integridad en todas las relaciones con terceros.
Política de gestión de personas	Establece los principios y directrices que rigen la relación de Vivenio con sus profesionales, situando a las personas como eje central de su estrategia. Define un marco de actuación orientado a la atracción, desarrollo y retención del talento, promoviendo la igualdad de oportunidades, la diversidad, la conciliación y el bienestar. Su finalidad es garantizar un entorno laboral ético, inclusivo y alineado con los valores, los objetivos estratégicos y los compromisos ESG del Grupo.
Política del sistema interno de información y defensa del informante	Establece el marco para la recepción, gestión y tramitación de comunicaciones sobre posibles infracciones legales, éticas o del Código de Conducta. Garantiza un canal seguro, confidencial y, en su caso, anónimo, así como la protección del informante frente a represalias. Su objetivo es fomentar una cultura de integridad, transparencia y prevención de incumplimientos en toda la organización.
Política ambiental y de bienestar	Establece los principios medioambientales y de bienestar que rigen la actividad de Vivenio, integrando criterios ESG en la gestión de sus inmuebles y en la relación con los inquilinos. Define compromisos en materia de eficiencia energética, reducción de emisiones, gestión de recursos, biodiversidad y calidad ambiental, así como medidas orientadas al confort y bienestar de los inquilinos. Su finalidad es reducir el impacto ambiental de la actividad y promover espacios residenciales saludables, sostenibles y responsables.
Política de reducción de emisiones	Establece el compromiso de Vivenio de alcanzar las emisiones netas cero en 2050, integrando la gestión del cambio climático en su estrategia y operaciones. Define objetivos de descarbonización a medio y largo plazo, así como los principios del Plan de Transición Climática. Su finalidad es reducir de forma progresiva las emisiones de gases de efecto invernadero y avanzar hacia un modelo de negocio alineado con los compromisos climáticos y ESG del Grupo.
Política de anticorrupción	Establece los principios, normas de conducta y controles destinados a prevenir, detectar y combatir cualquier forma de corrupción, soborno o fraude en el seno de Vivenio. Define criterios claros sobre conflictos de interés, relaciones con terceros, regalos, patrocinios, donaciones y registros contables. Su finalidad es garantizar una actuación ética, transparente y alineada con la normativa aplicable, reforzando la integridad y la reputación de Vivenio.
Manual de Cumplimiento Penal	Define el modelo de organización, gestión y control destinado a prevenir la comisión de delitos en el seno de Vivenio. Establece la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos penales, así como los roles, responsabilidades y controles internos asociados. Su finalidad es garantizar el cumplimiento de la normativa penal aplicable, reforzar la cultura ética y reducir la exposición de Vivenio a responsabilidades penales.
Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo	Establece el marco de políticas, procedimientos y controles internos destinados a prevenir que Vivenio sea utilizada para actividades de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo. Define las medidas de diligencia debida, la gestión del riesgo, la detección y comunicación de operaciones sospechosas, así como las responsabilidades de los órganos de control interno. Su finalidad es garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable y reforzar una cultura corporativa de integridad, transparencia y cumplimiento.

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

ANEXO 2. Análisis de riesgos climáticos.

Riesgos físicos

Tipo de riesgo	Caracterización	Potencial impacto para la Compañía
Riesgos agudos [Eventos meteorológicos extremos]	**Inundaciones**	- Daños en los edificios por inundaciones, y por tanto, mayores costes de capital. - Reducción de ingresos debido a no poder alquilar viviendas hasta que finalicen los trabajos de reparación. - Aumento del precio de los seguros.
	Sequías	- Problemas en el suministro de agua.0 - Incremento de la demanda de riego, y por tanto, mayores costes de operación.
Riesgos crónicos [Cambios meteorológicos progresivos]	**Aumento del nivel del mar**	- Daños en los edificios por el aumento del nivel del mar, y por tanto, mayores costes de capital. - Reducción de ingresos debido a no poder alquilar viviendas hasta que finalicen los trabajos de reparación. - Aumento del precio de los seguros.
	Aumento de la temperatura	- Incremento del consumo energético, y por tanto, mayores costes de operación. - Aumento del coste de capital debido a la inversión requerida para mantener el confort térmico de los clientes.

Riesgos de transición

Tipo de riesgo de transición	Caracterización del riesgo	Potencial impacto para la Compañía
Regulatorio/ Legal de emisiones	**Obligación de reporte**	- Incremento de los costes de operación por implementar nuevos procesos. y por tanto, mayores costes de capital.
	Regulación de productos/ servicios existentes	- Devaluación de activos y desinversiones anticipadas en activos que no cumplan posibles nuevas normativas. - Inversiones no previstas para adaptar los activos a posibles nuevas normativas.
	Exposición a multas	- El incumplimiento de posibles nuevas normativas puede resultar en multas, y por tanto, en el aumento de costes.
	Regulación financiera cada vez más exigente	- Reducción de la capacidad de financiación por el aumento del coste de financiación debido a la gestión de la empresa en cuestiones relacionadas con el clima.
Tecnológico	**Inversión en nuevas tecnologías**	1 Potencial devaluación de activos y desinversiones anticipadas en activos obsoletos en descarbonización, por una velocidad de descarbonización insuficiente, en caso de una descarbonización más lenta que la tendencia en el sector. 2 Gastos en la implementación de nuevas tecnologías.
Mercado	**Cambios en el comportamiento de los clientes**	- Menores ingresos debido a la reducción de la demanda de productos y servicios por cambios en las preferencias de los clientes.
	Incertidumbre en las señales del mercado	- Evaluación equivocada de las tendencias, las señales del mercado de la industria y la competencia en la transición energética.
	Incremento del coste del suministro energético	- Mayores costes de operación debido al incremento del coste del suministro energético, lo que resulta en menores ingresos.
Reputacional	**Pérdida de reputación por una mayor preocupación de las partes interesadas**	- Cambios en la percepción de los clientes sobre la contribución de la empresa a la transición a una economía baja en carbono.
	Reacción lenta o insuficiente ante eventos extremos	- Reducción de ingresos debido a la pérdida de clientes.

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

ANEXO 3. Huella de carbono de los edificios residenciales en operación.

Emisiones (Ton CO_2eq)		2022	2023	2024	2025
ALCANCE 1					
Calderas generales gas natural		1.389	1.577	1.661	1.747
ALCANCE 2					
Electricidad zonas comunes	Location-based	383	441	682	852
	Market-based		183	439	468
ALCANCE 3					
Calderas individuales gas natural inquilinos		1.066	963	1.222	1.301
Electricidad inquilinos	Location-based	1.152	1.479	1.409	1.401
	Market-based		1.477	1.333	1.126
TOTAL ALCANCE 3	Location-based	2.218	2.442	2.631	2.702
	Market-based		2.440	2.555	2.427
TOTAL ALCANCE 1, 2, 3	Location-based	3.990	4.460	4.974	5.301
	Market-based	3.990	4200	4.655	4.642
Superficie (m²)		489.658	541.731	677.840	812.649
Intensidad emisiones Alcance 1, 2, 3, (kg CO_2eq / m²)	Location-based	8,15	8,23	7,34	6,52
	Market-based	8,15	7,75	6,87	5,71

Para calcular nuestra huella de carbono, el método location-based tiene en cuenta los factores de emisión del mix eléctrico nacional, y el método market-based tiene en cuenta los factores de emisión de las comercializadoras de electricidad de Vivenio reflejando los avances en la compra de electricidad con garantía de origen renovable.

***Location-based CO2 emission factor**

Electricidad 2022 (fuente CNMC) = 0,136 kg CO2/KWh
Gas 2022 (fuente MITECO) = 0,182 kgCO2/KWh

Electricidad 2023 (fuente CNMC) = 0,153 kg CO2/KWh
Gas 2023 (fuente MITECO) = 0,182 kgCO2/KWh

Electricidad 2024 (fuente CNMC) = 0,121 kg CO2/KWh
Gas 2024 (fuente MITECO) = 0,182 kgCO2/KWh

Electricidad 2025 (fuente CNMC) = 0,101 kgCO2/KWh
Gas 2025 (Fuente MITECO) = 0,182 kgCO2/KWh

01 PRINCIPALES HITOS DE 2025
02 PERFIL DE LA COMPAÑÍA
03 ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD
04 GOBERNANZA
05 SOCIAL
06 MEDIOAMBIENTE
07 CONTENIDOS GRI
08 ANEXOS

Informe de verificación independiente del Informe de Sostenibilidad 2025 de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

A la Dirección General de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.:

Hemos realizado una verificación independiente de los indicadores clave incluidos en el Informe de Sostenibilidad, basada en los criterios del GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) y los estándares internacionales GRI (Global Reporting Initiative), así como el suplemento sectorial "Construcción e Inmobiliaria" de la Guía GRI G4, incluido en el Informe de Sostenibilidad de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (sociedad matriz) y sus filiales (en adelante, Vivenio SOCIMI) para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección de Vivenio SOCIMI es responsable de la preparación, contenido y presentación del Informe de Sostenibilidad, de acuerdo con los criterios del GRESB, así como de la selección de los indicadores clave de sostenibilidad para su evaluación. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos necesarios para asegurar que los indicadores clave de desempeño (KPIs) estén libres de errores materiales debidos a fraude o error.

Asimismo, la Dirección de Vivenio SOCIMI es responsable de definir, implementar, adaptar y mantener los sistemas de gestión a partir de los cuales se obtiene la información necesaria para la elaboración de los indicadores clave de sostenibilidad.

Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requisitos de independencia y otros principios éticos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica las normas internacionales de calidad vigentes y, en consecuencia, mantiene un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relacionados con el cumplimiento de los requisitos éticos, estándares profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado compuesto por profesionales con experiencia en la revisión de información no financiera y, en particular, en información sobre desempeño económico, social y ambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es la de emitir un informe de verificación basado en los procedimientos realizados y la evidencia obtenida. Llevamos a cabo nuestro trabajo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) (ISAE 3000), emitida por la International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) de la International Federation of Accountants (IFAC).

Procedimiento de revisión limitada

Nuestro trabajo ha consistido en entrevistar a los departamentos de la Sociedad involucrados en la consolidación y reporte de los indicadores, revisar los procesos de recolección y validación de la información presentada en los mismos, y aplicar los procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo descritos a continuación:

- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos e información presentados en el Informe de Sostenibilidad.
- Análisis de la adaptación de los indicadores clave de sostenibilidad de Vivenio a los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad.
- Análisis de los procesos de recolección y seguimiento interno de los datos cuantitativos y cualitativos correspondientes a 2025, en términos de la fiabilidad de la información, mediante procedimientos analíticos y pruebas basadas en muestreo. En esta revisión, se ha verificado la información sobre gobernanza en sostenibilidad, objetivos ESG, métricas de capital humano y gobernanza, con base en los datos proporcionados por las fuentes de información de Vivenio SOCIMI.

Conclusiones

Con base en nuestros procedimientos de verificación y la evidencia obtenida, no se han identificado aspectos que nos lleven a pensar que el Informe de Sostenibilidad de Vivenio SOCIMI correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 no haya sido elaborado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los criterios del GRESB y las normas GRI, así como otros criterios, incluyendo el suplemento sectorial "Construcción e Inmobiliaria" de la Guía GRI versión G4.

Uso y Distribución

Este informe se emite exclusivamente para la Dirección de Vivenio SOCIMI, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo. No asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros ajenos a Vivenio SOCIMI.

Auren Consultores SP SLP.

70883599Z RODRIGO JOSE GOMEZ SANCHEZ (R: B87352340)
Firmado digitalmente por 70883599Z RODRIGO JOSE GOMEZ SANCHEZ (R: B87352340)
Fecha: 2026.06.15 13:50:17 +02'00'

Rodrigo Gómez Sánchez, Socio

15 Junio, 2026.

vivenio