

VIVENIO ALFA S.L.U.

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

VIVENIO ALFA, S.L.U.
BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresada en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		27.828.462	27.988.187
Inmovilizado material	5	9.982	11.887
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.982	11.887
Inversiones inmobiliarias	6	27.608.408	27.839.565
Construcciones		27.608.408	27.839.565
Inversiones financieras a largo plazo	7.a	104.079	60.559
Otros activos financieros		104.079	60.559
Activos por impuesto diferido	11.b	105.993	76.176
ACTIVO CORRIENTE		409.784	7.978.997
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.a	2.359	12.841
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.359	12.841
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13.b	382.852	7.809.963
Otros activos financieros		382.852	7.809.963
Periodificaciones a corto plazo		3.332	3.756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	21.242	152.438
Tesorería		21.242	152.438
TOTAL ACTIVO		28.238.247	35.967.184
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2024	2023
PATRIMONIO NETO		14.689.730	4.779.182
FONDOS PROPIOS		14.735.916	4.779.182
Capital	9.a	3.500	3.500
Capital escriturado		3.500	3.500
Reservas	9.b	(742)	(742)
Otras reservas		(742)	(742)
Resultados de ejercicios anteriores		(244.076)	(124.270)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(244.076)	(124.270)
Otras aportaciones de socios	9.c	15.020.500	5.020.500
Resultado del ejercicio	3	(43.267)	(119.806)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(46.186)	-
Operaciones de cobertura	9.d	(46.186)	-
PASIVO NO CORRIENTE		13.505.590	30.991.818
Deudas a largo plazo	7.b	13.505.590	7.891.818
Deudas con entidades de crédito		13.319.787	7.772.735
Derivados	9.d	61.581	-
Otros pasivos financieros		124.222	119.083
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.b	-	23.100.000
PASIVO CORRIENTE		42.927	196.184
Deudas a corto plazo	7.b	(37.778)	2.395
Deudas con entidades de crédito		(37.778)	2.395
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		80.705	193.789
Proveedores	7.b	26.890	11.467
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.b	7.269	8.195
Acreedores varios	7.b	34	305
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.a	45.286	172.485
Anticipos de clientes		1.225	1.337
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.238.247	35.967.184

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresada en Euros)

	Notas de la Memoria	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.a	1.421.751	1.281.520
Prestación de servicios		1.421.751	1.281.520
Otros ingresos de explotación	12.a	46.207	37.416
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		46.207	37.416
Otros gastos de explotación		(351.869)	(350.219)
Servicios exteriores	12.b	(259.941)	(277.479)
Tributos		(87.219)	(72.668)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.710)	-
Otros gastos de gestión corriente		1	(73)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(253.897)	(252.244)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		862.193	716.473
Gastos financieros	12.c	(919.882)	(912.455)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(237.497)	(899.232)
Por deudas con terceros		(682.386)	(13.223)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(919.882)	(912.455)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57.689)	(195.981)
Impuestos sobre beneficios	11.d	14.422	76.176
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(43.267)	(119.806)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresados en Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2024	2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(43.267)	(119.806)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	(61.581)	-
Efecto impositivo	15.395	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(46.186)	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(89.452)	(119.806)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	3.500	(742)	(24.048)	5.020.500	(100.222)	-	4.898.988
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	3.500	(742)	(24.048)	5.020.500	(100.222)	-	4.898.988
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(119.806)	-	(119.806)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(100.222)	-	100.222	-	-
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	3.500	(742)	(124.270)	5.020.500	(119.806)	-	4.779.182
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	3.500	(742)	(124.270)	5.020.500	(119.806)	-	4.779.182
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(43.267)	(46.186)	(89.452)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	10.000.000	-	-	10.000.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	10.000.000	-	-	10.000.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(119.806)	-	119.806	-	-
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	3.500	(742)	(244.076)	15.020.500	(43.267)	(46.186)	14.689.730

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el Patrimonio Neto abreviado.

1. Actividad de la empresa

La Sociedad VIVENIO ALFA, S.L.U., inicialmente denominada PURMENARU, S.L., en adelante la Sociedad, es una Sociedad de responsabilidad limitada constituida en España el 17 de diciembre de 2018, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El domicilio social de la Sociedad es Calle María de Molina número 54 de Madrid, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Constituye su objeto social:

- a) La adquisición y venta de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Todo ello incluso en relación con viviendas de protección oficial.

Todas las actividades se realizan únicamente en España.

La Sociedad está integrada en el Grupo Vivenio cuya sociedad dominante es Vivenio Residencial Socimi, S.A., con domicilio social en Madrid, Calle María de Molina número 54, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y sus adaptaciones sectoriales.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los cambios en su patrimonio neto habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores, de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros salvo que se indique lo contrario, pudiendo surgir diferencias de más/menos 1 euro por redondeo de los céntimos de euro.

c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad presenta resultados negativos por importe de 43.266,82 euros y 119.805,76 euros respectivamente. No obstante, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, al entender que las perspectivas futuras del negocio de la Sociedad permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Cálculo de provisiones.
- Cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales.

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan, los activos y pasivos afectados se ajustarán en los próximos ejercicios de forma prospectiva.

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

Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y no ha registrado provisiones ya que el riesgo no ha sido considerado como probable.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información comparativa del ejercicio anterior, donde sea de aplicación.

Las cifras del ejercicio 2024 y 2023 han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

g) Agrupación de partidas

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance de situación abreviado, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada ni en el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado.

h) Elementos recogidos en varias partidas

La Sociedad no mantiene ningún elemento patrimonial recogido en varias partidas.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

<i>Euros</i>	2024
Base de reparto	(43.266,82)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(43.266,82)
Aplicación	(43.266,82)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(43.266,82)

La Sociedad tiene carácter unipersonal, razón por la que no es de aplicación el Art. 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital que informa sobre el derecho de separación del socio en caso de falta de distribución de dividendos, de lo que se deja constancia a los oportunos efectos.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los socios.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Aplicación de resultados

Los estatutos de la Sociedad recogen la política de aplicación de resultados, y establece que:

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

- a) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

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

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 y 2023, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

Años	Vida Útil
Mobiliario	10

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

b) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El coste de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

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

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

En aquellos casos en que el precio acordado incluya un importe contingente, la valoración inicial de las inversiones inmobiliarias incluye la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, como la cifra de ventas o el resultado del ejercicio, en todo caso se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurren.

Si se produce un cambio en la estimación de la contraprestación contingente, el valor contable del activo se incrementa o reduce en el mismo importe en el que se modifica el valor contable del pasivo, salvo que la nueva estimación esté relacionada con variables como los tipos de interés o un índice de precios, en cuyo caso, se trata como un ajuste al tipo de interés efectivo de la deuda y no se revisa el precio de adquisición del activo.

Para aquellas inversiones que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024 la totalidad de los activos inmobiliarios han sido objeto de valoración por un experto independiente (excepto los anticipos a proveedores en caso de existir), habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar.

c) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

d) Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

e.1.1) *Clasificación y valoración*

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

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

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

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

- *Activos financieros a coste amortizado:*

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

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

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

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

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

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

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

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

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

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

e.1.2) Baja de activos financieros

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

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

e.1.3) Deterioro del valor de los activos financieros

- Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

e.2) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

e.2.1) *Clasificación y valoración*

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

- *Pasivos financieros a coste amortizado:*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

e.2.2) *Cancelación o baja de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Son pasivos financieros aquellos originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

e.3) Valor razonable

La Sociedad valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

e.4) Instrumentos financieros derivados de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

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

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

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

e.5) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de la empresa que los emite una vez deducidos todos sus pasivos.

En el caso de que la empresa realice cualquier tipo de transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, el importe de estos instrumentos se registrará en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso podrán ser reconocidos como activos financieros de la empresa ni se registrará resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registrarán directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

g) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Fiscal Especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas "EDAV".

h) Ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance de situación abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del socio a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representa, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

i) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance de situación abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos. Los activos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas. No obstante, la Sociedad debe informar sobre la existencia de los mismos, siempre y cuando sea probable la entrada de beneficios económicos por su causa.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance de situación abreviado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

k) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan y registran por su valor razonable de acuerdo con los criterios y métodos establecidos en el apartado 6 del Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad vigente y de las normas de valoración detalladas anteriormente.

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

l) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo de un año; los clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados a largo plazo; y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El resto se clasificarán como no corrientes.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

5. Inmovilizado material

El detalle y movimientos de este capítulo de los balances de situación para los ejercicios 2024 y 2023 se muestran a continuación:

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Saldo final a 31/12/2024
Coste:			
Mobiliario	15.237	-	15.237
Total coste	15.237	-	15.237
Amortización:			
Mobiliario	(3.350)	(1.905)	(5.255)
Total amortización	(3.350)	(1.905)	(5.255)
Total deterioro	-	-	-
Total	11.887	(1.905)	9.982

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Saldo final a 31/12/2023
Coste:			
Mobiliario	15.237	-	15.237
Total coste	15.237	-	15.237
Amortización:			
Mobiliario	(1.445)	(1.905)	(3.350)
Total amortización	(1.445)	(1.905)	(3.350)
Total deterioro	-	-	-
Total	13.792	(1.905)	11.886,92

Descripción de los principales movimientos.

No se han producido movimientos significativos en el epígrafe durante el ejercicio 2024

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del ejercicio 2023, se deben al montaje y amueblamiento de los pisos piloto en la promoción propiedad de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad no tiene inmovilizado material totalmente amortizado que siga en uso. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

6. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y movimientos de este capítulo de los balances de situación para los ejercicios 2024 y 2023 se muestran a continuación:

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Entradas	Saldo final a 31/12/2024
Coste:			
Construcciones	28.160.356	20.835	28.181.191
Total coste	28.160.356	20.835	28.181.191
Amortización:			
Construcciones	(320.790)	(251.992)	(572.782)
Total amortización	(320.790)	(251.992)	(572.782)
Total deterioro	-	-	-
Total Inversiones inmobiliarias	27.839.565	(231.157)	27.608.408

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Entradas	Saldo final a 31/12/2023
Coste:			
Construcciones	28.147.935	12.420	28.160.356
Total coste	28.147.935	12.420	28.160.356
Amortización:			
Construcciones	(70.451)	(250.340)	(320.790)
Total amortización	(70.451)	(250.340)	(320.790)
Total deterioro	-	-	-
Total Inversiones inmobiliarias	28.077.485	(237.919)	27.839.565

Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no ha habido movimientos significativos en este epígrafe.

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2024 el valor razonable de las inversiones inmobiliarias calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad ni a su Grupo era superior al reflejado en libros, consecuencia de lo cual no se ha registrado ningún deterioro de las inversiones.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable, al 31 de diciembre de 2024, de 27.608.408 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 13.500.000 euros de principal dispuesto a dicha fecha (nota 7.b).

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene debidamente aseguradas todas sus inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias que hayan sido adquiridas a empresas del Grupo ni asociadas.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que sigan en uso.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Arrendamientos operativos

La Sociedad explota en régimen de alquiler tras la adquisición de una promoción, de nueva construcción, situada en Av. de la Onu en Móstoles (Madrid) compuesta por 142 viviendas con sus anejos vinculados y 15 plazas de parking, no vinculadas.

Actualmente los contratos de arrendamiento se encuentran acogidos a la normativa general de arrendamientos vigente en el momento de contratación.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2024 a 1.421.751 y 29.059 euros respectivamente. (1.281.520 y 31.613 euros respectivamente en 2023) (Nota 12.a).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2024 han sido 345.875 euros (348.782 euros en 2023).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2024	2023
Menos de un año	1.451.873	1.359.462
Entre uno y cinco años	5.606.640	5.416.669
Más de cinco años	477.632	1.438.211
Total	7.536.146	8.214.343

7. Instrumentos financieros

a) Activos Financieros

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente, excluidos los créditos con empresas del grupo detalladas en la nota 13.b, es la siguiente:

Categorías	Clases	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
		2024	2024	2023	2023
<u>Activos financieros a largo plazo:</u>					
	Activos financieros a coste amortizado	104.079	104.079	60.559	60.559
Total activos financieros a largo plazo		104.079	104.079	60.559	60.559
<u>Activos financieros a corto plazo:</u>					
	Activos financieros a coste amortizado	2.359	2.359	12.841	12.841
Total activos financieros a corto plazo		2.359	2.359	12.841	12.841
Total		106.437	106.437	73.400	73.400

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

• **Activos financieros a coste amortizado**

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Euros	2024	2023
Otros activos financieros	104.079	60.559
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	104.079	60.559
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	2.359	12.841
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	2.359	12.841
Total Activos financieros a coste amortizado	106.437	73.400

* Excluido "Activos por impuesto corriente" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

Otros activos financieros

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Euros	2024	2023
Fianzas entregadas y pagos anticipados	104.079	60.559
Otros activos financieros a largo plazo	104.079	60.559
Total otros activos financieros	104.079	60.559

Fianzas entregadas y pagos anticipados a largo plazo

Este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, y con vencimiento vinculado a la duración de los contratos de arrendamiento correspondientes.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Euros	2024	2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.359	12.841
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.359	12.841

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Durante el ejercicio 2024 se han deteriorado créditos por importe de 4.710 euros al tratarse de créditos vencidos no cubiertos por garantías y considerarse como de difícil cobro.

b) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2023, excluidas las deudas con empresas del grupo detalladas en la nota 13.b, es la siguiente:

Categorías	Clases	2024			2023		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo:							
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste		13.319.787	124.222	13.444.009	7.772.735	119.083	7.891.818
Derivados de cobertura		-	61.581	61.581	-	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo		13.319.787	185.803	13.505.590	7.772.735	119.083	7.891.818
Pasivos financieros a corto plazo:							
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste		(37.778)	35.419	(2.359)	2.395	21.304	23.699
Total pasivos financieros a corto plazo		(37.778)	35.419	(2.359)	2.395	21.304	23.699
Total pasivos financieros		13.282.009	221.222	13.503.231	7.775.130	140.387	7.915.517

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

• **Pasivos financieros a coste amortizado**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2024	2023
Deudas con entidades de crédito	13.319.787	7.772.735
Otras deudas a largo plazo	124.222	119.083
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste lp	13.444.009	7.891.818
Deudas con entidades de crédito	(37.778)	2.395
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	35.419	21.304
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste cp	(2.359)	23.699
Total Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	13.441.650	7.915.517

(*) Excluyendo "Pasivos por impuesto corriente" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas".

Deudas con entidades de crédito

En el ejercicio 2023 la Sociedad formalizó con Banco Santander un préstamo hipotecario por un importe total de principal de 13.500.000 euros, totalmente dispuestos a cierre del ejercicio 2024, a tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,40%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria propiedad de la Sociedad situada en Móstoles.

Las diferencias entre los importes nominales y la deuda contable reflejada en el balance, se debe a la diferencia entre el valor nominal de las deudas y el valor contable, que se determina por el coste amortizado de las mismas, teniendo en consideración los costes de formalización de las deudas.

Los gastos financieros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada calculados por aplicación del método de interés efectivo en el ejercicio 2024 fueron de 634.632 euros (2.395 euros en 2023).

Información sobre coberturas

La Sociedad, mediante un contrato de derivados, "espejo" del formalizado por su Sociedad Matriz, ha suscrito durante el ejercicio 2024 operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés (IRS) sobre su préstamo hipotecario, para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mismo.

La operación de cobertura tiene vencimiento en 2028, está realizada sobre un notional de 13.500.000 euros.

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2024 es de 61.581 euros.

El importe registrado contra patrimonio junto con su efecto fiscal, durante el ejercicio 2024, correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado de cambios en el patrimonio neto.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2024	2023
Proveedores	26.890	11.467
Proveedores empresas del grupo y asociadas	7.269	8.195
Acreeedores varios	34	305
Anticipos de clientes	1.225	1.337
Total Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	35.419	21.304

Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2024	2023
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	124.222	119.083
Otros pasivos financieros a largo plazo	124.222	119.083
Total Otros pasivos financieros	124.222	119.083

En este epígrafe se encuentran las fianzas/garantías recibidas por los contratos de arrendamiento y su vencimiento está directamente vinculado a la duración de los contratos, superior a un año.

8. Efectivo y equivalentes al efectivo

El detalle de esta rúbrica del balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Euros</i>	2024	2023
Efectivo	21.242	152.438
Total	21.242	152.438

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el importe de este epígrafe es disponible en su totalidad.

9. Patrimonio neto y fondos propios

El detalle y movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2024 y 2023 se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, el cual forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

a) Capital suscrito

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 3.500 euros, representado por 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. No existen derechos de fundador.

La Sociedad no cotiza en Bolsa. Su Socio Único es Vivenio Residencial Socimi, S.A., quien es propietario del 100% de la participación en la Sociedad.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

b) Reservas de la Sociedad

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Tipos de reservas	2024	2023
Otras reservas	(742)	(742)
Total	(742)	(742)

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se había dotado nada a reserva legal.

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2024 y 2023 comprenden los gastos de constitución y establecimiento de la de la Sociedad y son de libre disposición.

c) Aportaciones de Socios:

Durante el ejercicio 2024 el Socio único ha realizado varias aportaciones por un importe total de 10.00.000 euros, arrojando un saldo al cierre del ejercicio por este concepto de 15.020.500 euros.

Estas aportaciones están sujetas a las limitaciones legalmente establecidas.

d) Ajustes por cambio de valor

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha contratado a través de su accionista único una cobertura de tipo de interés IRS sobre el importe del préstamo hipotecario dispuesto y hasta el vencimiento de este (nota 7.b).

El detalle y movimientos netos de impuestos de los ajustes por cambio de valor registrados en el patrimonio neto son los siguientes:

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 31.12.2023	Ajuste por cambio de valor	Saldo final a 31.12.2024
Cobertura de flujos de efectivo	-	(46.186)	(46.186)
Total	-	(46.186)	(46.186)

10. Política de Gestión de Riesgos

Las políticas de gestión del riesgo financiero y, consecuentemente, los instrumentos para su consecución vienen determinadas en gran medida por el sector en el que actúa la Sociedad, sin olvidar el análisis y la situación de los mercados financieros:

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

El riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

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

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

- **Riesgo de liquidez:** aunque el riesgo de liquidez actualmente es elevado debido al periodo de actividad en que se encuentra la Sociedad, inicio de la explotación de los inmuebles, y por tanto la reducida generación de ingresos y de efectivo, la Sociedad cuenta con capacidad de endeudamiento y con el respaldo de su Sociedad Matriz para hacer frente a sus obligaciones y compromisos contractuales.
- **Riesgo de tipo de interés:** El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 100% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

- **Saldos acreedores:**

<i>Euros</i>	2024	2023
Hacienda Pública acreedora por IVA	161	57
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	1.573
Hacienda pública acreedora por retenciones practicadas	45.124	170.854
Total	45.286	172.485

b) Activos por impuesto diferidos

El detalle y movimientos de los activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2024	Variaciones reflejadas en		Saldo final a 31/12/2024
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	
Activos por impuesto diferido				
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	15.395	15.395
Bases imponibles negativas	76.176	14.422	-	90.598
Total Activos por impuesto diferido	76.176	14.422	15.395	105.993

<i>Euros</i>	Saldo inicial a 01/01/2023	Variaciones reflejadas en		Saldo final a 31/12/2023
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	-	76.176	-	76.176
Total Activos por impuesto diferido	-	76.176	-	76.176

La Sociedad durante el 2024 ha reconocido en el balance de situación abreviado los créditos fiscales con la Hacienda por las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio, así como el efecto fiscal de la valoración de los derivados de cobertura.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad registró créditos fiscales con Hacienda por las bases imponibles negativas generadas tanto durante el ejercicio como de ejercicios anteriores, al considerar que en próximos ejercicios puede generar bases imponibles positivas que las compensarán.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

Al cierre del ejercicio 2024, el detalle de las bases imponibles negativas, pendientes de aplicar, registradas es el siguiente:

Año de generación	2024	
	Bases imponibles negativas	Total
2019	1.169	1.169
2020	280	280
2021	676	676
2022	25.055	25.055
2023	48.995	48.995
2024	14.422	14.422
Total	90.598	90.598

c) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de 2024 y 2023 es la siguiente:

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(43.267)
	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	(14.422)	-	(14.422)
Base imponible (resultado fiscal)			(57.689)

Euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		2023
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(119.806)
	Aumentos	Disminuciones	Ajustes al resultado contable
Impuesto sobre Sociedades	(76.176)		(76.176)
Base imponible (resultado fiscal)			(195.981)

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

Durante el ejercicio 2024 la sociedad ha reconocido un ingreso por Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 14.422 euros.

En el ejercicio 2023, la Sociedad reconoció un ingreso por Impuesto de Sociedades de 48.995 euros, así como el ingreso correspondiente al Impuesto de Sociedades de las bases imponibles negativas de ejercicios pasados por 27.181 euros, al considerar que se van a generar resultados positivos en próximos ejercicios.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

f) Otras informaciones de carácter fiscal

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Fiscal Especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas "EDAV".

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha efectuado pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, distribuida por categorías de actividades, mercados geográficos, es la siguiente:

<u>Euros</u>	2024	2023
Arrendamientos	1.421.751	1.281.520
Categorías de actividades	1.421.751	1.281.520

<u>Euros</u>	2024	2023
Madrid	1.421.751	1.281.520
Mercados geográficos	1.421.751	1.281.520

El desglose de los otros ingresos de explotación por tipología de ingreso correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2024	2023
Ingresos por gastos repercutidos	29.059	31.613
Otros ingresos de explotación	17.148	5.803
Total	46.207	37.416

b) Servicios exteriores

El detalle de la partida servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre 2024 y 2023 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2024	2023
Reparaciones y conservación	168.019	166.018
Servicios de profesionales independientes	918	1.469
Primas de seguros	36.848	47.246
Servicios bancarios y similares	837	431
Publicidad, propagandas y RRPP	634	7.661
Suministros	42.896	50.352
Otros servicios	9.789	4.301
Total	259.941	277.479

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

c) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	2024	2023
Intereses con empresas del grupo	237.497	899.232
Intereses por deudas con terceros	634.632	2.395
Otros gastos financieros	47.754	10.828
Gastos financieros	919.882	912.455

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de su vinculación, es la siguiente:

Entidad	Tipo vinculación	Naturaleza de la vinculación
Vivenio Residencial Socimi, S.A.	Directa	Socio Único

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante los ejercicios 2024 es el siguiente:

2024	Entidad dominante	TOTAL
GASTOS		
Intereses	237.497	237.497
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	237.497	237.497
TOTAL GASTOS	237.497	237.497

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante los ejercicios 2023 es el siguiente:

2023	Entidad dominante	TOTAL
GASTOS		
Intereses	899.232	899.232
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	899.232	899.232
TOTAL GASTOS	899.232	899.232

El epígrafe "intereses" recoge los intereses devengados por el préstamo formalizado entre la Sociedad y su Matriz, Vivenio Residencial Socimi, S.A., por aplicación del método del interés efectivo en el ejercicio 2023.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance de situación abreviado con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

2024	Entidad dominante	TOTAL
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO		
Otros activos financieros	382.852	382.852
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	382.852	382.852
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	382.852	382.852
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores / Proveedores comerciales:	7.269	7.269
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	7.269	7.269
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	7.269	7.269
2023	Entidad dominante	TOTAL
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO		
Otros activos financieros	7.809.963	7.809.963
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	7.809.963	7.809.963
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	7.809.963	7.809.963
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Deudas a largo plazo:	23.100.000	23.100.000
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	23.100.000	23.100.000
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	23.100.000	23.100.000
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores / Proveedores comerciales:	8.195	8.195
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	8.195	8.195
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	8.195	8.195

Durante el ejercicio 2024 se cancela el préstamo, formalizado en 2023, con su Sociedad Matriz, por una duración inicial de 3 años y un tipo de interés de 4%-4,85% durante el 2024 (3,85% en 2023).

La Sociedad recoge bajo el epígrafe de "Otros activos financieros" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de la cuenta corriente con su matriz por importes recibidos o entregados a la misma dentro de la política de centralización de la tesorería establecida por el Grupo.

c) Administradores y alta dirección

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no dispone de personal considerado de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los anteriores o actuales Administradores.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

d) Situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, de los Administradores y personas vinculadas

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, según la redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora de gobierno corporativo, en los ejercicios 2024 y 2023 ninguno de los Administradores de la Sociedad y personas vinculadas a ellos durante los mismos periodos, ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Sociedad o al de su Grupo.

14. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con provisiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15. Otra información

a) Personal

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha contado con personal.

b) Honorarios de auditoría

En los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha estado sometida a auditoría obligatoria, por lo que no ha tenido ningún gasto por este concepto.

16. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al 31 de diciembre de 2024.

VIVENIO ALFA, S.L.U.
DILIGENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE FIRMAS

Los Administradores Mancomunados, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular y a firmar las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, comprensivas del balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada explicativa, para su sometimiento a la decisión del Socio Único de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al presente incluido. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 declara que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Y para que así conste las cuentas son firmadas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad, a 26 de marzo de 2025.

Vivenio Residencial Socimi, S.A.
Rpte. Daniel Loureda López

Vivenio Epsilon, S.L.U.
Rpte. Rafael Palomo Gómez