

21 de octubre de 2026

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

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

A large yellow frame with a slightly irregular, hand-drawn appearance, enclosing the title and subject text.

Informe de Revisión Limitada

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2026



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



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2026, el estado de resultados intermedio consolidado, el estado de otro resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/22176

SELLO CORPORATIVO 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

ERNST & YOUNG, S.L.

Jesús F. Pérez Molina

20 de octubre de 2026

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2026**



ÍNDICE

- Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2026.
- Estado de Resultados Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Estado de Otro Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.



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

Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2026

ACTIVO	Notas	30.06.2026	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		2.089.101	2.015.379
Inmovilizado intangible	6	2.982	2.899
Aplicaciones informáticas		2.982	2.899
Inmovilizado material	7	815	938
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		815	938
Inversiones inmobiliarias	8	2.075.264	2.003.762
Terrenos y Construcciones		2.057.340	1.986.190
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		17.924	17.572
Inversiones financieras a largo plazo	9	10.039	7.780
Derivados		2.622	1.423
Otros activos financieros		7.418	6.357
Activos por impuesto diferido	14.2	1	1
ACTIVO CORRIENTE		39.585	26.385
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	19.381
Inversiones inmobiliarias en curso		-	19.381
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.237	2.424
Clientes por prestaciones de servicios	9	2.758	1.642
Empresas del grupo y asociadas deudores		-	48
Deudores varios	9	246	581
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	233	142
Inversiones financieras a corto plazo	9	15.627	605
Otros activos financieros		15.627	605
Periodificaciones a corto plazo		11	154
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	20.709	3.820
Tesorería		20.709	3.820
TOTAL ACTIVO		2.128.686	2.041.764

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

d

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Resumido Consolidado a 30 de junio de 2026

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2026	31.12.2025
PATRIMONIO NETO		1.313.220	1.215.923
FONDOS PROPIOS		1.310.703	1.215.337
Capital	12.1	732.298	732.298
Capital escaturoado		732.298	732.298
Prima de emisión	12.2	114.794	114.794
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12.3	394.488	310.295
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.1	(16.870)	(17.224)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		85.993	75.175
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	12.5	2.517	585
Operaciones de cobertura		2.517	585
PASIVO NO CORRIENTE		747.803	762.030
Deudas a largo plazo		708.835	718.072
Deudas con entidades de crédito	13.1	695.208	704.787
Derivados		105	548
Otros pasivos financieros	13.2	13.522	12.737
Pasivos por impuesto diferido	14.2	38.967	43.957
PASIVO CORRIENTE		67.683	63.812
Provisiones a corto plazo		1.674	2.588
Deudas a corto plazo		57.210	50.219
Deudas con entidades de crédito	13.1	40.955	50.177
Otros pasivos financieros	13.2	16.254	42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.346	10.519
Proveedores	13.2	4.314	5.232
Acreedores varios	13.2	481	3.223
Personal	13.2	692	1.249
Pasivos por impuesto corriente		244	244
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	615	571
Periodificaciones		2.433	485
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.129.586	2.041.754

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

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

Estado de Resultados Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Notas	30.06.2025	30.06.2025
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	42.853	36.214
Prestaciones de servicios		42.853	36.214
Otros ingresos de explotación	16.1	1.581	1.487
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		1.581	1.487
Gastos de personal	16.2	(3.517)	(3.409)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.942)	(2.775)
Indemnizaciones		-	(14)
Seguros sociales		(537)	(584)
Otros gastos sociales		(38)	(37)
Otros gastos de explotación		(11.627)	(11.094)
Servicios exteriores	16.3	(8.991)	(8.639)
Tributos		(2.462)	(2.311)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(175)	(144)
Amortización del inmovilizado	16.4	(635)	(426)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	12.134	2.107
Resultados por enajenaciones y otras		12.134	2.107
Otros resultados		169	(142)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		40.858	24.738
Ingresos financieros		388	59
Gastos financieros	16.6	(12.022)	(10.894)
Por deudas con terceros		(11.984)	(10.873)
Otros gastos financieros		(38)	(21)
RESULTADO FINANCIERO		(11.635)	(10.835)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	16.7	77.148	37.955
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		106.371	51.858
Impuesto sobre beneficios		(20.378)	(5.641)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		85.993	46.217
RESULTADO DEL EJERCICIO		85.993	46.217

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

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

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Notas	30.06.2026	30.06.2025
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		85.993	46.217
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	12.5	1.643	(600)
Efecto impositivo		289	50
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.932	(550)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		87.925	45.667

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 12.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 12.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambio de valor (Nota 12.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	732.298	114.794	209.701	(16.600)	79.442	(618)	1.119.016
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	46.217	(550)	45.667
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(4.763)	(11)	-	-	(4.763)
Aumentos de capital (Nota 12.1)	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Operaciones con acciones propias	-	-	0	(11)	-	-	(10)
Dividendos	-	-	(4.735)	-	-	-	(4.735)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	79.442	-	(79.442)	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	2.511	-	-	-	2.511
Saldo final a 30 de junio de 2025	732.298	114.794	285.901	(16.611)	46.217	(1.168)	1.162.431
Saldo al 31 de diciembre de 2025	732.298	114.794	310.295	(17.224)	75.175	565	1.215.923
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	85.993	1.932	87.925
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(16.061)	354	-	-	(15.707)
Aumentos de capital (Nota 12.1)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	150	354	-	-	504
Dividendos	-	-	(16.210)	-	-	-	(16.210)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	75.175	-	(75.175)	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	25.079	-	-	-	25.079
Saldo final a 30 de junio de 2026	732.298	114.794	394.468	(16.670)	85.993	2.517	1.313.220

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Notas	30.06.2026	30.06.2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		106.371	51.858
Ajustes del resultado		(76.837)	(28.657)
Amortización del inmovilizado	16.4	635	426
Correcciones valorativas por deterioro		175	144
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(12.134)	(2.107)
Ingresos financieros		(388)	(59)
Gastos financieros	16.6	12.022	10.894
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.7	(77.148)	(37.955)
Cambios en el capital corriente		(3.982)	(2.845)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(988)	(1.337)
Otros activos corrientes		143	(211)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.174)	(3.183)
Otros pasivos corrientes		1.037	1.837
Otros activos y pasivos no corrientes		-	50
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.830)	(9.207)
Pagos de intereses		(11.218)	(8.768)
Cobros de intereses		388	59
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(0)	(498)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		14.722	11.149
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(20.548)	(57.481)
Inmovilizado intangible	6	(586)	(545)
Inmovilizado material	7	(9)	(81)
Inversiones inmobiliarias		(3.842)	(55.509)
Otros activos financieros		(18.083)	(1.346)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	(29)	-
Cobros por desinversiones		41.032	7.377
Inversiones inmobiliarias		14.539	7.377
Activos no corrientes mantenidos para la venta		26.493	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		20.483	(50.104)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		504	85
Instrumentos de patrimonio		504	85
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(18.820)	40.733
Deudas con entidades de crédito		(19.806)	38.515
Otras deudas		786	2.219
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(18.316)	40.819
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		16.889	1.863
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	11	3.820	2.166
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	20.709	4.029
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		16.889	1.863



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026:

Sociedad	Dirección	Actividad	Sociedad del Grupo filial	Fecha de adquisición/constitución	% participación	Auditor	Método de consolidación	Moneda Nacional
Vivenio Promocion, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	28.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Calle María de Molina 54, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

(**) Adquisición, parcelación, urbanización, explotación y venta de terrenos; la promoción, edificación y venta de viviendas, locales y edificios; y la explotación, en arrendamiento, de inmuebles, pisos y locales, todo ello incluso en relación con viviendas de protección oficial. Sociedad auditada hasta el ejercicio 2025.

Con fecha 24 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Vivenio Residencial Socimi, S.A., aprobó, conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 5/2023 (la "LME"), el proyecto de fusión por absorción de Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., Vallecas Propco, S.L.U., Vivenio Huertas, S.L.U. y Vivenio Viñas, S.L.U., por la Sociedad absorbente Vivenio Residencial Socimi, S.A.

Con fecha 12 de junio de 2026 se otorgó ante el notario de Madrid D. Carlos Luis Herrero Ordóñez la escritura de fusión, quedando debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

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

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

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

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

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

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

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

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

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, al no incluir, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2026, toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados resumidos intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, excepto por la siguiente norma, interpretación y modificación que se ha aplicado por primera vez en este ejercicio:

- Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 "Clasificación y valoración de instrumentos financieros": Aclaración de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros líquidos a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.

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

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

- NIIF 18 "Presentación y desgloses de estados financieros": Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.
- NIIF 19 "Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública": Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.

2.2 Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del grupo consolidado.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del grupo consolidado.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Estado de Situación Financiera intermedio resumido consolidado, del Estado de Resultados intermedio resumido consolidado, del Estado Otro Resultado Global intermedio resumido consolidado, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto intermedio resumido consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, no han sido objeto de auditoría, habiendo sido sometidas a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad Dominante.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2026 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 28.078 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos vencimiento inferior a un año.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación a 30 de junio de 2026 garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el Estado de Situación Financiera y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al considerar los Administradores que no existen dudas acerca de la capacidad del Grupo por su calidad crediticia, la caja recurrente de los negocios en los que realiza su actividad y la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de sus activos, lo que permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Además, los Administradores manifiestan que el Grupo cuenta con el apoyo patrimonial y financiero de sus Accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad dominante y sociedades dependientes y asegurar la continuidad de sus operaciones.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2026. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

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

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio.

Al 30 de junio de 2026 y 2025 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante ha obtenido un resultado positivo de 33.500.719 euros (beneficio de 10.972.753 euros al 30 de junio de 2025).

Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2026, al tratarse de un periodo intermedio.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados, de acuerdo con los establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (véase Nota 2.1) y son los siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

5.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

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

5.5.1 Arrendatario

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

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

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

5.5.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

5.6 Activos financieros

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

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

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

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

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

5.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Cuando se produce un *intercambio de instrumentos de deuda* que *no tengan condiciones sustancialmente diferentes*, el pasivo financiero original no se da de baja del Estado de Situación Financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

5.9 Instrumentos financieros derivados de coberturas

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

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

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

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

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

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

- 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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

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

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

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

La Sociedad dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2026 es del 25 por ciento, en cuanto al tipo de gravamen de las SOCIMI se ha descrito anteriormente.

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

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

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

5.13 Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de viviendas y locales mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.17 Combinaciones de negocio

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

5.18 Acciones propias

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

5.19 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

5.20 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Instrumentos financieros derivados (Nota 5.9, 9 y 13.1)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

30 de junio de 2026	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Miles de euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	30/06/2026	2.057.340			2.057.340
Derivados (Nota 9)					
Permutas de tipo de interés	30/06/2026	2.622		2.622	
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 13)					
Permutas de tipo de interés	30/06/2026	105		105	

Ejercicio 2025	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Miles de euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2025	1.986.190			1.986.190
Derivados (Nota 9)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2025	1.423		1.423	
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 13)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2025	548		548	

No ha habido traspasos entre niveles durante el ejercicio 2026 ni 2025.

5.21 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	30.06.2026	30.06.2025
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	33.500.719	10.972.753
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	732.298.121	732.298.121
Resultado básico por acción (euros)	0,045	0,015

Resultado diluido por acción

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

	30.06.2026	30.06.2025
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	33.500.719	10.972.753
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	33.500.719	10.972.753
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	717.474.213	717.474.213
Resultado diluido por acción (euros)	0,347	3,015

5.22 Medioambiente

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

5.23 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

5.24 Información financiera por segmentos

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2025	Altas y dotaciones	Bajas	Traspases	Saldo final 30.06.2026
Coste					
Aplicaciones Informáticas	4.487	586	-	-	5.073
Total Coste	4.487	586	-	-	5.073
Amortización acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(1.588)	(503)	-	-	(2.091)
Total amortización Acumulada	(1.588)	(503)	-	-	(2.091)
Total Inmovilizado Intangible	2.899	83	-	-	2.982

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspases	Saldo final 31.12.2025
Coste					
Aplicaciones Informáticas	3.336	1.231	(80)	-	4.487
Total Coste	3.336	1.231	(80)	-	4.487
Amortización acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(967)	(702)	80	-	(1.588)
Total amortización Acumulada	(967)	(702)	80	-	(1.588)
Total Inmovilizado Intangible	2.369	533	-	-	2.902

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, por importe de 586 miles de euros, corresponden principalmente a la adquisición y desarrollo de varias aplicaciones destinadas a la contabilidad, gestión de los contratos y relación con los inquilinos.

Los movimientos, dentro del epígrafe, del ejercicio 2025 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2025	Altas y dotaciones	Bajas	Variación perímetro Consolidación	Saldo final 30.06.2026
Coste					
Instalaciones Técnicas	755	4	-	-	759
Utilillaje	37	-	-	-	37
Mobiliario	746	0	-	-	747
Equipos proceso información	84	5	-	-	90
Total Coste	1.623	9	-	-	1.632
Amortización acumulada					
Instalaciones Técnicas	(280)	(63)	-	-	(343)
Utilillaje	(18)	(4)	-	-	(22)
Mobiliario	(347)	(61)	-	-	(407)
Equipos proceso información	(40)	(4)	-	-	(45)
Total amortización Acumulada	(685)	132	-	-	(817)
Total Inmovilizado Material	938	(123)	-	-	815

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "instalaciones técnicas" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se deben principalmente a la mejora de las instalaciones de la oficina.

Los movimientos significativos de este epígrafe del ejercicio 2025 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

7.2 Otra información

Al 30 de junio de 2026 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2025	Altas y determinaciones	Bajas	Traspasos	Cambios en el valor razonable de los activos (Nota 9.3)	Saldo final 30.06.2026
Construcciones	1.986.190	3.490	(9.488)	-	77.148	2.057.340
Terrenos y Construcciones	1.986.190	3.490	(9.488)	-	77.148	2.057.340
Anticipos para inv. inmobiliarias	17.572	352	-	-	-	17.924
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	17.572	352	-	-	-	17.924
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	2.003.762	3.842	(9.488)	-	77.148	2.075.264

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y determinaciones	Bajas	Traspasos	Variación activos consolidación	Cambios en el valor razonable de los activos (Nota 9.3)	Saldo final 31.12.2025
Terrenos	12.100	(747)	(13.300)	-	-	1.947	-
Construcciones	1.846.885	9.833	(14.657)	(19.381)	95.037	68.372	1.886.190
Terrenos y Construcciones	1.858.985	9.087	(27.957)	(19.381)	95.037	70.319	1.886.190
Anticipos para inv. inmobiliarias	-	17.572	-	-	-	-	17.572
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	-	17.572	-	-	-	-	17.572
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.858.985	26.659	(27.957)	(19.381)	95.037	70.319	2.003.762

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 se han vendido varias viviendas situadas en los edificios localizados en calle Roc Codó (Sant Cugat del Vallés), Barcelona 63 (Barcelona), Trole (Madrid), Eric Svenson (Barcelona), M. Cervantes (Madrid) y Liverpool (Madrid) generando un resultado de 5.076 miles de euros (Nota 16.5).

Los movimientos más significativos del ejercicio 2025 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A 30 de junio de 2026 y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente asciende a 2.075.264 miles de euros (2.003.762 miles de euros a 31.12.2025), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias que ha sido registrada en el Estado de Resultados Consolidado (Nota 16.7).

La determinación del valor razonable ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen los "Anticipos", ya que corresponden a pagos a cuenta de la futura compra según lo establecido en los respectivos contratos llave en mano "forward purchase".

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Yields netas de salida (%)	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3,25% - 7,00%	3,25% - 5,25%

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

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida		
	Valoración	Disminución 1/4 de punto	Aumento 1/4 de punto
30 de junio de 2026			
Inversiones Inmobiliarias	2.057.340	98.390	(86.096)
31 de diciembre de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	2.008.790	100.610	(87.590)

Miles de euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
30 de junio de 2026			
Inversiones Inmobiliarias	2.057.340	(203.231)	177.357
31 de diciembre de 2025			
Inversiones Inmobiliarias	2.008.790	(191.490)	209.010

8.2 Arrendamientos operativos

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

A fecha 30 de junio de 2026 la duración media hasta el vencimiento de los contratos de arrendamiento vigentes se situaba en 4,33 años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 a 42.853 miles de euros y 1.581 miles de euros respectivamente. (36.214 miles de euros y 1.487 miles de euros respectivamente a 30 de junio de 2025). (Nota 16.1)

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido 10.113 miles de euros (9.796 miles de euros a 30 de junio de 2025).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Hasta un año	76.170	75.197
De un año a cinco años	234.646	239.935
Más de cinco años	49.781	54.863
	360.597	369.995

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" del Estado de Resultados Consolidado recoge los beneficios/pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias para el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, por importes de 77.148 miles de euros y 37.955 miles de euros respectivamente (Nota 16.7), de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes a 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente.

8.4 Otra información

La situación de los compromisos de adquisiciones del Grupo al cierre del ejercicio 2025 se encuentra detallado en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas y aprobadas.

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado de las inversiones por importe de 2.022.830 miles de euros a 30 de junio de 2026 (1.973.680 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	
Total a 30.06.2026	379.935	14.481	98%
Total a 31.12.2025	384.745	15.031	93%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

Miles de euros	30.06.2026		31.12.2025	
	Creditos, derivados y otros	Total	Creditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	7.418	7.418	6.357	6.357
- Fianzas entregadas a largo plazo	6.615	6.615	5.517	5.517
- Depósitos constituidos a largo plazo	803	803	840	840
Derivados de Coberturas	2.622	2.622	1.423	1.423
Activos financieros a largo plazo	10.039	10.039	7.780	7.780
Activos financieros a coste amortizado	18.632	18.632	2.887	2.887
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.004	3.004	2.282	2.282
- Otros activos financieros	15.627	15.627	605	605
Activos financieros a corto plazo	18.632	18.632	2.887	2.887
Total activos financieros	28.671	28.671	10.667	10.667

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Fianzas entregadas a largo plazo	6.615	5.517
Depósitos constituidos a largo plazo	803	840
Activos financieros a largo plazo	7.418	6.357
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.004	2.282
Otros activos financieros	15.627	605
Activos financieros a corto plazo	18.632	2.887
Activos financieros a coste amortizado	26.049	9.244

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 30 de junio de 2026, las fianzas recibidas de los inquilinos y a su vez depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recogía a 31 de diciembre de 2025 un depósito notarial constituido como garantía del cumplimiento de determinadas condiciones incluidas en el contrato de compraventa del terreno situado en el ámbito urbanístico de San Lucas en Málaga y que durante el 2024 fue liberado y cancelado parcialmente. El importe restante del epígrafe se corresponde a otros depósitos de diversas promociones que se irán liberando en los próximos ejercicios.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.758	1.642
Empresas del grupo y asociadas deudores	-	48
Deudores varios	246	591
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.004	2.282

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

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

Otros activos financieros corrientes

Con fecha 27 de mayo de 2026, el Grupo formalizó un depósito por valor de 15.000 miles de euros con la entidad bancaria ING, remunerado a un tipo de interés fijo del 2,09% cuyo valor a cierre, incluyendo principal e intereses devengados, asciende a 15.029 miles de euros.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Correcciones valorativas

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

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Saldo inicial	2.883	2.265
Dotaciones netas	128	619
Saldo final	3.012	2.883

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 8 miles de euros. (9 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2025).

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspases	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 30.06.2026
Inversiones inmobiliarias en curso	19.381	29	(19.410)	-	-	-
Valor Razonable Activos no corrientes mantenidos para venta	19.381	29	(19.410)	-	-	-

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Altas y dotaciones	Bajas	Traspases (Nota 8)	Cambios en el valor razonable de los activos	Saldo final 31.12.2025
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	19.381	-	19.381
Valor Razonable Activos no corrientes mantenidos para venta	-	-	-	19.381	-	19.381

La promoción situada en calle Padilla (Madrid) fue vendida a un tercero con fecha 25 de mayo de 2026, produciéndose la baja del mismo por valor de 19.410 miles de euros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.709	3.820
	20.709	3.820

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad, por los accionistas existentes, realizadas hasta el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (Miles de €)	Capital Social acumulado (Miles de €)
Capital social inicial	128.800.000	1		128.800
31 de mayo de 2018	5.000.000	1		133.800
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457	206.343
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706	251.637
06 de noviembre de 2018	34.322.722	1	5.337	286.459
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.569	427.516
26 de junio de 2019	9.985.243	1	948	437.501
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881	564.615
07 de mayo de 2020	43.065.044	1	12.021	612.704
25 de junio de 2020	7.159.060	1	1.533	619.363
22 de junio de 2021	568.033	1	146	620.431
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266	698.421
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.118	702.172
21 de junio de 2023	2.535.694	1	373	704.798
09 de mayo de 2024	20.590.254	1	9.410	725.298
15 de julio de 2024	7.000.000	1	3.199	732.293
	732.298.121		114.794	

Por tanto, al 30 de junio de 2026, el capital estaba compuesto por 732.298.121 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 114.794 miles de euros. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social, se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	30.06.2026	31.12.2025
Pylades Investments Holding B.V.	48,82%	48,82%
Aware Super PTY LTD	48,82%	48,82%
Autocartera y accionistas minoritarios	2,35%	2,35%
	100,00%	100,00%

La Sociedad Dominante mantiene por exigencias de liquidez del mercado un número de acciones cuyas operaciones durante los ejercicios 2026 y 2025 no han sido relevantes. El resultado de las operaciones con estas acciones se registra directamente contra Reservas. El saldo de esta autocartera por exigencias de liquidez, a 30 de junio de 2026 asciende a 263.303 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 305.582 euros (461.100 acciones valoradas a su coste que asciende a un importe total de 626.999 euros a 31 de diciembre de 2025).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Por otro lado, y de forma separada a la autocartera de liquidez, mencionada en el párrafo anterior, durante el ejercicio 2026 la Sociedad Dominante ha entregado 318.639 de sus acciones, a un precio de 1,59 euros/acción, según decisión del Consejo de Administración, previamente autorizado por Junta General Ordinaria de accionistas de fecha 08 de junio de 2026 por un importe total de 505.074,68 euros, que unidas a las acciones propias ya adquiridas conforman una autocartera, a 30 de junio de 2026, compuesta por 14.756.802 acciones (sin incluir las acciones de la autocartera de liquidez) valorada a su coste que asciende a 16.565 miles de euros (15.075.441 acciones al coste de 16.920 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

12.2 Prima de emisión

Durante el ejercicio 2026 y 2025 no se han producido movimientos en la prima de emisión:

Miles de euros	Prima de Emisión
Saldo al 31 de diciembre de 2025	114.794
Saldo al 30 de junio de 2026	114.794

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Los detalle y movimiento de las reservas es como sigue:

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2025	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 30.06.2026
Reserva legal	1.446	1.809	-	-	3.256
Otras reservas	334.962	49.594	-	31.107	415.663
Reservas en sociedades consolidadas	(8.005)	7.486	-	(5.878)	(6.396)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.108)	74	-	-	(18.034)
	318.295	58.964	-	25.229	394.488

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2025
Reserva legal	918	529	-	-	1.446
Otras reservas	231.830	80.230	(18)	22.919	334.962
Reservas en sociedades consolidadas	(4.917)	(6.073)	-	2.985	(8.005)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.130)	22	-	-	(18.108)
	235.701	74.707	(18)	25.904	319.295

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

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Vivenio Promoción, S.L.U.	(8.384)	(15.433)
Vivenio Epsilon, S.L.U.	(3)	(1)
Vivenio Gamma, S.L.U.	-	(1.440)
Vivenio Lambda, S.L.U.	-	6.319
Vivenio Sigma, S.L.U.	(5)	(3)
Vivenio Omega, S.L.U.	-	2.580
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(5)	(3)
Vallecas Propco S.L.U.	-	(24)
Total	(8.396)	(8.005)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Con fecha 12 de junio de 2026, se produjo la fusión de las Sociedades Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U., Vallecas Propco, S.L.U., Vivenio Huertas, S.L.U. y Vivenio Viñas, S.L.U., quedando integradas sus reservas desde dicha fecha en la Matriz, Vivenio Residencial Socimi, S.A.

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Planes de retribución a largo plazo

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

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

A 30 de junio de 2026 no se ha devengado importe por ninguno de estos conceptos

12.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2025	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 30.06.2026
Cobertura de flujos de efectivo	585	1.932	2.517
Total	585	1.932	2.517

Miles de euros	Saldo inicial 31.12.2024	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 31.12.2025
Cobertura de flujos de efectivo	(618)	1.203	585
Total	(618)	1.203	585

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

Miles de euros	30.06.2026			31.12.2025		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	695.208	13.522	708.731	704.787	12.737	717.524
- Deudas a largo plazo	695.208	13.522	708.731	704.787	12.737	717.524
Derivados de cobertura	-	105	105	-	548	548
Pasivos financieros a largo plazo	695.208	13.627	708.835	704.787	13.285	718.072
Pasivos financieros a coste amortizado	40.955	21.742	62.697	50.177	9.746	59.924
Deudas a corto plazo	40.955	18.254	59.210	50.177	42	50.219
Acreedores comerciales y otros cuentas a pagar	-	3.487	3.487	-	9.705	9.705
Pasivos financieros a corto plazo	40.955	21.742	62.697	50.177	9.746	59.924
Total pasivos financieros	736.164	35.369	771.533	754.964	23.032	777.996

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

El importe de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 736.164 miles de euros al 30 de junio de 2026 (754.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2025). El valor a coste amortizado de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

13.1 Deudas con entidades de crédito

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Deudas con entidades de crédito	695.208	704.787
A largo plazo	695.208	704.787
Deudas con entidades de crédito	40.955	50.177
A corto plazo	40.955	50.177
Deudas con entidades de crédito	736.164	754.964

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Miles de euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.313)	-	-	(4.313)
Principal a largo plazo	699.521	-	-	699.521
Principal a corto plazo	36.776	-	3.977	40.754
Intereses a corto plazo	202	-	-	202
Deuda a 30.06.2026	732.186	-	3.977	736.164
Gastos financieros devengados (Nota 16.6)	11.908	75	1	11.984
Gastos financieros a 30.06.2026	11.908	75	1	11.984

Miles de euros	Préstamos hipotecarios	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.681)	-	-	(4.681)
Principal a largo plazo	708.218	1.250	-	709.468
Principal a corto plazo	41.248	8.750	(29)	49.970
Intereses a corto plazo	154	54	0	208
Deuda a 31.12.2025	744.939	10.054	(29)	754.964
Gastos financieros devengados (Nota 16.6)	22.512	140	67	22.720
Gastos financieros a 31.12.2025	22.512	140	67	22.720

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, la Sociedad ha firmado los siguientes contratos de préstamo hipotecarios:

- Sabadell, hipotecario por un importe total de principal de 3.500 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,05% y vencimiento en el año 2032. Este préstamo tiene como garantía 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Jose Antonio Aguirre, (Getafe).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal de 10.484 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,25% y vencimiento en el año 2031. Este préstamo tiene como garantía 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Valencia, (Barcelona).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal de 16.680 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,25% y vencimiento en el año 2031. Este préstamo tiene como garantía 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Hermosilla, (Madrid).
- Santander, hipotecario por un importe total de principal de 7.157 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,30% y vencimiento en el año 2031. Este préstamo tiene como garantía 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Viñas del Río, (Madrid).
- BBVA, novación hipotecaria por un importe total de principal de 52.000 miles de euros, con un tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,25% y vencimiento en el año 2031. Este préstamo tiene como garantía 1 promoción inmobiliaria situada en la Calle Méndez Álvaro, (Madrid).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, se han cancelado/amortizado los siguientes préstamos hipotecarios:

- Sabadell, amortización final de los préstamos hipotecarios constituidos sobre tres promociones inmobiliarias situadas en Calle Valencia (Barcelona), Hermosilla (Madrid) y José Antonio Aguirre (Getafe).
- Abanca, cancelación del préstamo hipotecario constituido sobre una promoción inmobiliaria situada en Padilla 41 (Madrid).

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales consolidadas debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 30 de junio de 2026 siguen vigentes son los siguientes:

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

Las entidades financieras establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Líneas de crédito

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

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

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Vencimientos en 1 año	40.754	50.177
Vencimientos en 1-2 años	152.248	139.417
Vencimientos en 2-3 años	183.889	196.282
Vencimientos en 3-4 años	230.929	198.747
Vencimientos en 4-5 años	92.033	144.225
Vencimientos en > 5 años	40.422	30.796
Total deuda con entidades de crédito	740.275	759.645

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

Información sobre coberturas

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

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

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

El valor del derivado a 30 de junio de 2026 es de 2.517 miles de euros (874 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Fianzas recibidas por arrendamientos	13.522	12.737
Otros pasivos financieros no corrientes	13.522	12.737
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.487	9.705
Dividendo activo a pagar	16.210	-
Depositos recibidos a corto plazo	44	42
Otros pasivos financieros corrientes	21.742	9.746
Otros debitos y partidas a pagar	35.264	22.483

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

Fianzas recibidas

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

Dividendo activo a pagar

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 30 de marzo de 2026 y cargo a los resultados positivo del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante se aprueba la distribución de un dividendo por importe de 16.210 miles de euros y cuyo pago se hizo efectivo en julio de 2026 dentro de los plazos también fijados en la misma Junta General.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Proveedores	4.314	5.232
Acreeedores varios	481	3.223
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	692	1.249
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.487	9.705

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	92	139
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	2	2
Retenciones y pagos a cuenta	140	1
Créditos con las Administraciones Públicas	232	142
Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Pasivos por impuesto corriente	244	244
Impuesto corriente	244	244
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	0	-
RPF	505	463
Seguridad Social	109	108
Deudas con las Administraciones Públicas	614	571

14.1 Conciliación del gasto por impuesto de Sociedades

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

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Resultado consolidado antes de impuestos	106.371	51.858
Impuesto calculado al tipo impositivo general (25%)	26.593	12.965
Diferencias permanentes	(1.511)	(285)
Ajustes de consolidación	6.609	1.703
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante	(11.248)	(9.959)
Bonificaciones y Deducciones	-	(51)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente, aplicadas en el ejercicio	-	(187)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	-	195
Otros ajustes	(65)	665
Gasto por impuesto sobre beneficios 2025	20.378	5.046
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	595
Gasto por impuesto sobre beneficios	20.378	5.641

Diferencias permanentes

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el ejercicio 2026 y 2025 no ha generado resultado sobre el que tenga que tributar al régimen general.

Durante el ejercicio 2026 la Sociedad dominante no ha tributado por impuesto de sociedades.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

14.2 Activos y Pasivos por impuesto diferido

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

Miles de euros	Variaciones reflejadas en				
	Saldo inicial 31.12.2025	Variación perímetro consolidación	Estado de resultados	Patrimonio neto	Saldo final 30.06.2026
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-
Gastos financieros deducibles pendientes	-	-	-	-	-
Bases imponibles negativas	1	-	-	-	1
Activos por impuesto diferido	1	-	-	-	1
Cobertura de flujos de efectivo	268	-	-	(289)	-
Valoración de inversiones inmobiliarias	43.666	-	20.378	(25.079)	38.967
Pasivos por impuesto diferido	43.667	-	20.378	(25.061)	38.967

Miles de euros	Variaciones reflejadas en				
	Saldo inicial 30.12.2024	Variación perímetro consolidación	Estado de resultados	Patrimonio neto	Saldo final 31.12.2025
Cobertura de flujos de efectivo	15	-	-	(15)	-
Gastos financieros deducibles pendientes	504	-	(504)	-	-
Bases imponibles negativas	91	61	(151)	-	1
Activos por impuesto diferido	610	61	(555)	(15)	1
Cobertura de flujos de efectivo	106	-	-	181	289
Valoración de inversiones inmobiliarias	40.910	-	28.686	(25.928)	43.666
Pasivos por impuesto diferido	41.016	-	28.686	(25.928)	43.667

14.3 Impuesto Corriente

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

14.4 Otra información fiscal

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

Miles de euros	Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2026	32.917	-	74	-
Ejercicio 2025	511	-	22	-
Ejercicio 2024	538	-	51	-
Ejercicio 2023	0	-	-	-
Ejercicio 2022	(4.405)	-	-	-
Ejercicio 2021	(5.246)	-	-	-
Ejercicio 2020	(2.192)	-	-	15
Ejercicio 2019	(11.885)	-	-	125
Ejercicio 2018	(139)	-	-	(2)
Ejercicio 2017	(1.439)	-	-	-
Total	8.658	-	147	138

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

Miles de euros	Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI)			
	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2026	8.094	8.117	-	-
Ejercicio 2025	2.375	2.360	-	-
Ejercicio 2024	2.457	2.441	-	-
Ejercicio 2023	-	-	-	-
Ejercicio 2022	-	-	-	-
Ejercicio 2021	3.098	-	-	-
Ejercicio 2020	-	-	-	-
Ejercicio 2019	-	-	-	-
Ejercicio 2018	-	-	-	-
Ejercicio 2017	-	-	-	-

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en miles de euros)

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

El 30 de marzo de 2026 se aprobó la distribución de un dividendo por importe de 16.210.483,16 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio del año 2025.

El 5 de junio de 2025 se aprobó la distribución de un dividendo por importe de 4.734.963 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio del año 2024.

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

Datos del grupo consolidado

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

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

El Estado de Situación Financiera consolidado a efectos SOCIMI del Grupo Vivenio cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.2)	42.853	36.214
Categorías de actividades	42.853	36.214

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
España		
Madrid	34.245	26.913
Barcelona	3.921	4.985
Valencia	661	617
Palma de Mallorca	505	487
Málaga	3.520	3.212
Mercados geográficos	42.853	36.214

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

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.153	1.156
Otros ingresos de explotación	427	332
Otros ingresos de explotación	1.581	1.487

X

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.942	2.775
Indemnizaciones	-	14
Cargas sociales		
Seguridad social	637	584
Otros gastos sociales	38	37
Gastos de personal	3.617	3.409

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Arrendamientos	153	147
Reparaciones y conservación	3.647	3.517
Servicios profesionales independientes	1.798	1.349
Primas de seguros	309	379
Servicios bancarios	39	45
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	898	929
Suministros	1.126	1.269
Otros servicios	1.021	1.004
Servicios exteriores	8.991	8.639

Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 150 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (147 miles de euros al 30 de junio de 2025).

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	30.06.2025
Inmovilizado intangible (nota 6)	503	302
Inmovilizado material (nota 7)	132	124
Amortización del inmovilizado	635	426



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Inversiones inmobiliarias	5.051	2.107
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7.083	-
Resultado enajenación inmovilizado	12.134	2.107

Estos importes se presentan netos de los gastos asociados a las ventas, como pueden ser la intermediación, tributos que gravan las transmisiones y otros similares que ascienden a 371 miles de euros, de los cuales 307 miles de euros pertenecen a los gastos asociados a la venta del inmueble de Padilla (Madrid).

A 30 de junio de 2026, se ha procedido a la venta de varias viviendas situadas en los edificios localizados en calle Roc Codó (Sant Cugat del Vallès), Barcelona 63 (Barcelona), Trole (Madrid), Eric Svenson (Barcelona), M. Cervantes (Madrid), Liverpool (Madrid) y Padilla (Madrid) con un precio de venta de 41.428 miles de euros, respecto a su valor de tasación por un experto independiente de 28.898 miles de euros entre las ventas de viviendas y el edificio de Padilla.

16.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Intereses por deudas con terceros (nota 13.1)	11.984	10.873
Otros gastos financieros	38	21
Gastos financieros	12.022	10.894

16.7 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

Miles de euros	30.06.2026	30.06.2025
Inversiones inmobiliarias (nota 8.3)	77.148	37.955
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	77.148	37.955

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recoge los beneficios o pérdidas por revalorización o depreciación de las inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se recoge una revalorización de 77.148 miles de euros y una revalorización de 37.955 miles de euros para el mismo periodo del 2025, de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, valoraciones que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle de los saldos pendientes con entidades vinculadas es el siguiente:

30.06.2026	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores / Proveedores comerciales:	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	-	-
31.12.2025	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudores comerciales	48	48
Aware Super PTY LTD	48	48
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	48	48

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

30.06.2026	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
Prestación de servicios	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
TOTAL GASTOS	-	-
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación en la compra de inmovilizado	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
TOTAL OTRAS OPERACIONES	-	-
30.06.2025	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Prestación de servicios	949	949
Renta Corporación Real Estate, S.A.	949	949
TOTAL GASTOS	949	949
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	881	881
Renta Corporación Real Estate, S.A.	881	881
TOTAL OTRAS OPERACIONES	881	881

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

En el ejercicio 2025 Renta Corporación dejó de ser accionista y por tanto a partir de ese momento dejó de considerarse como parte vinculada del Grupo, se han reconocido como operaciones vinculadas todas aquellas producidas con anterioridad a su salida del accionariado durante el ejercicio 2025 y durante el ejercicio 2026 no se consideran ningún tipo de operación con parte vinculada.

17.2 Administradores y alta dirección

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

Miles de euros	Retribución Fija	Retribución Variable y Otras	Total
Alta dirección	1.256	1.066	2.322
Total 30.06.2026	1.256	1.066	2.322

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

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

Al 30 de junio de 2026 y 2025 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2026 y 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	10.039	7.780
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.237	2.424
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	15.627	605
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	20.709	3.820
	49.614	14.629

X

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Actividades de explotación

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

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

Miles de euros	Operaciones continuadas	
	30.06.2026	31.12.2025
No vencidos	660	661
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	638	729
Entre 30 y 60 días	585	330
Entre 60 y 90 días	351	125
Entre 90 días y 120 días	101	122
Más de 120 días	670	314
Total	3.004	2.242

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 30 de junio de 2026, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 72% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (68% a 31 de diciembre de 2025).

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Financiación de terceros a tipo de interés variable	207.913	247.596
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	532.361	511.841

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

18.3 Riesgo de liquidez

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

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

El factor causante del fondo de maniobra negativo es, fundamentalmente, el vencimiento de deuda con entidades financieras en el corto plazo. Al 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en un importe de 28.078 miles de euros. El fondo de maniobra negativo tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo realiza su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo y (iii) la capacidad de disposición de los importes de los préstamos otorgados y pendientes de disposición a la fecha de cierre del ejercicio.

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, financiadores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el resto del ejercicio 2026 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha posterior al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido hechos significativos dignos de mención en estos Estados Financieros Intermedios del ejercicio 2026.

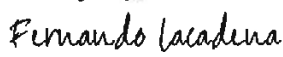
DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 en su reunión del 16 de octubre de 2026. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a 6 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

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



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero-Presidente

DocuSigned by:

6DDA80C5AD5C497

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero

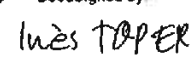


D. Robert-Jan Anton Foortse
Consejero

DocuSigned by:

47AD0C8EF208432

D. Daniel Loureda López
Consejero

DocuSigned by:

FB9F6B623C444BB...

Dña. Ines Topper
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

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

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	1.601.299	1.424.854
<i>Inmovilizado intangible</i>	2.982	2.899
Aplicaciones informáticas	2.982	2.899
<i>Inmovilizado material</i>	815	902
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	815	902
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	1.570.139	1.073.541
Terrenos y Construcciones	1.570.139	1.073.541
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</i>	17.518	342.337
Instrumentos de patrimonio	17.518	342.337
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	9.845	5.176
Derivados	2.622	267
Otros activos financieros	7.223	4.909
<i>Activos por impuesto diferido</i>	1	-
ACTIVO CORRIENTE	45.218	24.375
<i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	19.381
Inmovilizado	-	19.381
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	3.669	1.648
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.757	1.127
Empresas del grupo y asociadas deudores	-	115
Deudores varios	242	53
Activos por impuesto corriente	358	351
Otros créditos con las Administraciones públicas	313	2
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	5.352	-
Créditos a empresas	352	-
Otros activos financieros	5.000	-
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	15.541	223
Otros activos financieros	15.541	223
<i>Periodificaciones</i>	11	98
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	20.645	3.025
Tesorería	20.645	3.025
TOTAL ACTIVO	1.646.517	1.449.229

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

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO	836.750	820.533
Fondos propios	834.232	820.815
<i>Capital</i>	732.298	732.298
Capital escriturado	732.298	732.298
<i>Prima de emisión</i>	114.794	114.794
<i>Reservas</i>	(11.456)	(9.039)
Legal y estatutarias	3.256	1.446
Otras reservas	(14.712)	(10.485)
<i>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</i>	(16.870)	(17.224)
<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	(18.034)	(18.108)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(18.034)	(18.108)
<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	33.501	18.094
Ajustes por cambios de valor	2.517	(282)
<i>Operaciones de cobertura</i>	2.517	(282)
PASIVO NO CORRIENTE	708.835	528.618
<i>Deudas a largo plazo</i>	708.835	528.618
Deuda con entidades de crédito	695.208	520.073
Deuda con entidades de crédito	699.521	523.823
Costes Financiación	(4.313)	(3.750)
Derivados	105	548
Otros pasivos financieros	13.522	7.997
Fianzas recibidas de arrendamientos	6.530	4.651
Fianzas clientes (Gtías adicionales)	6.993	3.346
PASIVO CORRIENTE	100.932	100.078
<i>Provisiones a corto plazo</i>	42	949
<i>Deudas a corto plazo</i>	57.208	42.707
Deuda con entidades de crédito	40.955	42.696
Prestamos a corto plazo	40.754	42.544
Intereses a corto plazo, deuda	202	151
Otros pasivos financieros	16.253	11.912
Dividendo activo a pagar	16.210	-
Partidas pendientes de aplicación	(2)	(1)
Depositos recibidos a corto plazo	44	13
<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	34.485	47.494
Otros pasivos financieros	34.485	47.494
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	6.763	8.719
Proveedores	3.340	2.993
Proveedores empresas del grupo y asociadas	561	184
Acreedores varios	496	799
Contratistas y Retenciones a contratistas	25	25
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	675	1.217
Pasivos por impuesto corriente	498	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	687	285
Hacienda pública acreedor IVA	80	39
Hacienda pública acreedor IRPF	502	142
Organismos de la seguridad social acreedores	106	105
Anticipos de clientes	481	3.216
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	2.433	209
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.646.517	1.449.229

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en miles de €)**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 30 DE JUNIO DE 2025**

	30.06.2026	30.06.2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	42.853	28.651
Prestación de servicios	42.853	28.651
Otros ingresos de explotación	1.581	1.281
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.581	1.281
Gastos de personal	(3.510)	(3.305)
Otros gastos de explotación	(11.624)	(8.602)
Gastos de Comunidad	(8.987)	(6.514)
Servicios Profesionales	(2.462)	(1.887)
Mantenimiento	(175)	(201)
Amortización del inmovilizado	(8.007)	(5.498)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.049	4.345
Deterioros y pérdidas	2.842	2.178
Resultados por enajenaciones y otras	13.207	2.167
Otros resultados	169	95
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	37.511	16.968
Ingresos financieros	8.003	3.155
Otros ingresos financieros	8.003	3.155
Gastos financieros	(12.013)	(8.555)
Por deudas con terceros	(11.984)	(8.534)
Otros gastos financieros	(29)	(21)
RESULTADO FINANCIERO	(4.011)	(5.400)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	33.501	11.568
IMPUESTO SOBRE BENEFICIO	-	(595)
RESULTADO DEL EJERCICIO	33.501	10.973