



**vimcorsa**

viviendas  
municipales  
de córdoba

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2026**

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y  
FINANCIACIÓN 2026**

## ÍNDICE

---

|   | <u>Página</u> |
|---|---------------|
| Introducción – Marco Legal  | 1             |
| Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar                             | 4             |
| Previsión de Ingresos y Gastos  |               |
| - Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2026                                     | 11            |
| - Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 12            |
| Programas de Actuación, Inversiones y Financiación                        |               |
| - Presupuesto de Capital 2026   | 22            |
| - Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital           | 23            |
| <u>Anexos</u>   |               |
| - Balance al 31 de diciembre de 2026                                      | 26            |
| - Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 2026                            | 38            |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

La Ley de Haciendas Locales establece que en los Presupuestos generales de los Ayuntamientos se tienen que incluir las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la respectiva entidad local, por lo que las sociedades mercantiles deben remitir a sus Ayuntamientos sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversiones y financiación para el ejercicio siguiente.

Estas sociedades no están sometidas al régimen presupuestario, confeccionando los denominados “estados de previsión de gastos e ingresos”, que tienen un carácter meramente indicativo y no limitativo ni vinculante.

En la sección 2 del capítulo IV del Real Decreto 500/1990, por el que se desarrolla el capítulo sexto de la Ley de Haciendas Locales en materia de presupuestos, se dictan las normas específicas para las sociedades mercantiles.

En su artículo 111 se establece, con carácter general, que las Sociedades se regirán por las normas del derecho privado, salvo en las materias específicamente reguladas en este Real Decreto, regulando a continuación en el artículo 112 los estados de previsión de gastos e ingresos que se debían de confeccionar.

En previsión de cambios en la legislación contable, el artículo 113 indica que *“Los estados de previsión de las cuentas de explotación, de otros resultados y de pérdidas y ganancias se elaborarán y presentarán de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente para las Empresas españolas o con sus adaptaciones sectoriales”*.

El Plan General Contable en vigor desde el día 1 de enero de 2008 es el aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (en adelante PGC 2007), regulando en su parte tercera las normas de elaboración de las cuentas anuales, así como los documentos que conforman las mismas.

La existencia de este marco legal derivado del PGC 2007, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2007, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, llevó a la Dirección General de Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda a adoptar unos formatos de los estados financieros correspondientes a los Presupuestos de Explotación y de Capital basados en los modelos de las cuentas anuales definidos por el PGC.

Si bien dichos formatos solamente son aplicables a las Entidades del Sector Público Empresarial del Estado, hasta tanto no se adopten unos formatos para las Sociedades Municipales, parece oportuno adaptar la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital a dichos formatos.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

En cumplimiento de la disposición final cuarta de la Ley 15/2006, de 26 de mayo, de Reforma de la Ley 18/2001, General de Estabilidad Presupuestaria, se promulgó el Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.

Dicho Reglamento distingue entre los entes públicos que prestan servicios o producen bienes no financiados mayoritariamente con ingresos de mercado (art. 4.1) y los que se financian con ingresos de mercado (art. 4.2).

Conforme a los criterios del SEC 95, tanto la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como la Intervención General de la Administración del Estado, incluyó a VIMCORSA en la categoría prevista en el artículo 4.2. Es decir, fue clasificada dentro de las Unidades dependientes incluidas en el sector de las Sociedades no financiera.

Según se establece en el artículo 2 de dicho Reglamento, las sociedades mercantiles dependientes de las entidades locales aprobarán sus cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les sean de aplicación.

Se considerará que se está en desequilibrio financiero cuando se incurre en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad de la entidad a quien corresponda aportarlos.

La situación de desequilibrio se deducirá tanto de los estados de previsión de gastos e ingresos como de sus cuentas anuales.

En las empresas promotoras inmobiliarias, por la naturaleza de su propia actividad y el sistema de reconocimiento de ingresos, se producen desajustes entre ejercicios, dado que en unos no se entregan inmuebles generándose pérdidas, y en aquellos en los que se entregan se da lugar a cifras de beneficios significativamente elevadas.

Se confecciona esta previsión atendiendo a las normas y estados contables, adaptando la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital a los formatos aprobados por la Dirección General de Presupuestos para las Entidades del Sector Público Empresarial del Estado, y los modelos proporcionados por el Ayuntamiento de Córdoba

En relación a los Programas de Actuación, Inversiones y Financiación (en adelante, PAIF), su objeto es el de prever las inversiones a realizar durante el ejercicio y la forma en que serán financiadas.

A ellos se refiere el Real Decreto 500/1990 para decir en el apartado 2 del artículo 113 que *“El presupuesto de capital de las sociedades mercantiles, cuyo capital social*

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

*pertenezca íntegramente a la Entidad local, estará formado por los documentos referidos en las letras a) y b) del artículo siguiente”.*

Y el artículo siguiente señala:

*”Los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles a que se refiere el artículo 12 del presente Real Decreto comprenderán:*

- a. El estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.*
- b. El estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las aportaciones a percibir de la Entidad local o de sus organismos autónomos.*
- c. La relación de los objetivos a alcanzar y de las rentas que se esperan generar.*
- d. Memoria de las actividades que vayan a realizarse en el ejercicio”*

La Resolución de 12 de mayo de 2008, de la Dirección General de Presupuestos dicta para la elaboración del presupuesto de capital que:

*”Con carácter general se aplicarán los criterios y principios contables del Plan General de Contabilidad y demás normativa contable aplicable.”*

Concretamente, se aplicarán las reglas para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo que aparecen en la norma 9ª, del apartado I, Normas de elaboración de las cuentas anuales, de la tercera parte, cuentas anuales, del PGC.

Las distintas partidas que figuran en el Estado de Flujos de Efectivo están basadas en el criterio de cobros y pagos correspondiente. En los flujos de efectivo procedente de las actividades de explotación, los desfases temporales que puedan existir entre devengos y entradas o salidas de caja quedarán reflejados en los <<cambios del capital corriente>>.

A efectos de hacer más comprensivo este documento, esta información se presenta con la siguiente estructura:

- A. Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar
- B. Previsión de Ingresos y Gastos: Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- C. Programas de Actuación, Inversiones y Financiación: Presupuesto de Capital

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

La actividad de VIMCORSA, diferenciada desde el punto de vista económico, se centra en las siguientes actuaciones:

- a) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSA:
  - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
  - b) Gestión de Aparcamientos.
- b) Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de VIMCORSA:
  - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios puestas en marcha por Ayuntamiento y Junta de Andalucía.
  - b) Registro de Demandantes.
  - c) Otros Encargos a medios propios.
  - d) Gestión de la Sala VIMCORSA y el Centro Pepe Espaliú.
- c) La promoción de viviendas y anejos para su venta, que es la principal generadora de margen. Por tanto, financia en gran medida los dos grupos anteriores y dependen de ella.

Se desarrollan a continuación las líneas de actuación de VIMCORSA para la próxima anualidad. Estas previsiones se realizan en base a la legislación actual y programas de actuación de otras administraciones con competencias en materia de vivienda.

Por su propia naturaleza, la construcción de un edificio se lleva a cabo en más de un ejercicio económico, por lo que las partidas que se incluyen en las inversiones de los Programas son parte de los costos de un edificio, y se reflejan en el epígrafe *Trabajos realizados por la empresa para su activo* o en *Variación de existencias* de la Previsión de Ingresos y Gastos, según sea su destino final.

#### 1.- VIVIENDA EN ALQUILER

Uno de los objetivos básicos de VIMCORSA, dentro del desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Córdoba es la promoción de viviendas para su alquiler.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

En el mes de julio de 2025 se ha solicitado la adscripción de las siguientes actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas en alquiler del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, bajo la convocatoria de 4 de marzo de 2025, regulada por la Orden de 4 de mayo de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda:

| Actuación                                   | Nº<br>vvdas./alój. | Inversión<br>Prevista |
|---|--------------------|-----------------------|
| Alojamientos Parc. 7 LE19 – Fátima          | 90                 | 11.759.166            |
| Alojamientos Parc. 3.1 P.P Renfe – Pretorio | 65                 | 10.388.733            |
| Viviendas Parc. V-2 y V-5 – Villarrubia     | 34                 | 5.844.460             |

Se muestra la financiación prevista para estas actuaciones (datos en Euros):

|                                      | Fátima            | Pretorio          | Villarrubia      |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Concesión admva. suelo Ayto. Córdoba | 467.660           | 1.264.737         | -                |
| Ayuda m2 Plan Estatal 2022-2025      | 1.449.277         | 1.458.120         | 980.020          |
| Ayuda Plan Vive 2020-2030            | 1.350.000         | 975.000           | 510.000          |
| Otras ayudas                         | 2.100.000         | 2.200.000         | 1.100.000        |
| Préstamo (cantidad dispuesta)        | 4.892.229         | 3.940.876         | 2.379.440        |
| Vimcorsa                             | 1.500.000         | 550.000           | 875.000          |
| <b>Total</b>                         | <b>11.759.166</b> | <b>10.388.733</b> | <b>5.844.460</b> |

En la medida en que se cuenta con la posible adscripción de estas actuaciones al programa anterior, para su puesta en marcha será necesario garantizar la obtención de otras ayudas, aún por definir, según se detalla en el cuadro.

Será necesaria también la obtención de financiación externa mediante préstamo con garantía hipotecaria. Si bien el importe anterior refleja el capital pendiente de amortizar en fase de explotación, una vez se apliquen las ayudas cobradas, para garantizar la disposición suficiente durante el periodo de ejecución de obra se estima la formalización de las operaciones financieras por el siguiente principal:

|                                      | Actuación | Nº vvdas. | Importe aprox. Euros<br>(Máximo) |
|--------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| Aloj. Parc. 7 LE19 – Fátima          | Alquiler  | 90        | 9.093.007                        |
| Aloj. Parc. 3.1 P.P Renfe – Pretorio | Alquiler  | 65        | 6.984.671                        |
| Vvdas. Parc. V-2 y V-5 - Villarrubia | Alquiler  | 34        | 4.691.474                        |
| <b>Total</b>                         |           |           | <b>20.769.152</b>                |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

Para la elaboración del PAIF y Presupuesto de 2026, y en tanto se terminan de definir las anteriores variables, se han considerado las siguientes cifras en base al avance previsto de los proyectos durante dicho ejercicio:

|                               | Inversión<br>2026 | Cobro subv.      | Cuentas a<br>pagar | Préstamo<br>dispuesto |
|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Nueva prom. - Aloj. Fátima    | 714.563           | 1.399.639        | 19.388             | 387.755               |
| Nueva prom. - Aloj. Pretorio  | 1.100.655         | 1.216.560        | 36.634             | 732.684               |
| Nueva prom. - VPO Villarrubia | 357.846           | 746.010          | 9.130              | 182.595               |
| <b>Total</b>                  | <b>2.173.064</b>  | <b>3.362.209</b> | <b>65.152</b>      | <b>1.303.034</b>      |

En cuanto al avance de los proyectos, de cara a esta nueva convocatoria de ayudas se inició en 2024 el procedimiento de licitación del proyecto de la actuación de Fátima, estando finalizado el proyecto básico, y encontrándose en redacción el proyecto de ejecución. Se ha formalizado en 2025 la concesión administrativa de carácter gratuito de la parcela por parte del Ayuntamiento.

En los alojamientos del Pretorio se ha adoptado acuerdo por Junta de Gobierno Local para la concesión administrativa en el mes de mayo de 2025, encontrándose en trámite para la formalización en documento administrativo.

En la promoción de Villarrubia se dispone de los suelos, y de proyecto básico y de ejecución. Se está tramitando la modificación del proyecto para poder acoger más viviendas y actualizar a la normativa.

### 2.- PROGRAMAS DE AYUDAS E INVERSIONES SOCIALES

Dentro de los objetivos el Equipo de Gobierno, se mantiene la apuesta por los programas de Rehabilitación, como una herramienta eficaz para equilibrar los distintos barrios, así como para asegurar el mantenimiento y mejora del parque de viviendas con criterios de eficacia y eficiencia. También se pretende mantener el programa de ayudas al Alquiler.

Dichos programas se atienden con fondos del Ayuntamiento, tramitándose todas las solicitudes, estudios, pago a los beneficiarios y justificación a través Vimcorsa como entidad colaboradora. Las líneas de actuación previstas son las siguientes:

#### a) Programas de ayudas a la Vivienda

En 2025 se puso en marcha la convocatoria anual de ayudas económicas a la mejora y conservación de edificios y viviendas, adecuación de edificios y viviendas a personas



## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

con discapacidad y tercera edad, para obras de emergencia, para instalación de ascensores, mejora de espacios libres de titularidad privada y elaboración de la ITE y obras derivadas de ésta, concedidas por el Ayuntamiento y en la que Vimcorsa actúa como órgano instructor.

Este programa, que se materializa en aportaciones dinerarias sin devolución, ha tenido una dotación de 600.000 euros en 2025 para atender el pago del primer 50% de las ayudas, debiendo contar con una cantidad equivalente en los presupuestos de la anualidad 2026 para el abono del segundo 50%.

Para el año 2026 se prevé una convocatoria de ayudas económicas al mantenimiento y rehabilitación de fachadas de edificios en el Conjunto Histórico, similar a la realizada en el año 2022.

- b) Programa 1 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio acogidas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia**

El 24 de abril de 2023, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba, se acordó la delimitación del ERRP Parque Figuerola Fase 1, mientras que el 22 de enero de 2024 se hizo lo propio con la delimitación del ERRP Parque Figuerola Fase 2.

El 23 de mayo de 2024 se tramitó ante el Ayuntamiento de Córdoba la solicitud de incremento de crédito para el programa de edificios de tipología residencial colectiva en el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada “Parque Figuerola Fases I y II”, de los 500.000€ inicialmente previstos para cada fase, a 1.200.000€ para cada una de ellas.

Mediante Orden de 19 de junio de 2024 (BOJA N.º 129, de 04 de julio de 2024), se efectuó convocatoria de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, para la rehabilitación edificatoria a nivel de barrio en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con arreglo a las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia no competitiva aprobadas por Orden de 26 de marzo de 2024 (BOJA N.º 63, de 2 de abril de 2024).

El 4 de junio de 2025, la Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, dictó resolución de concesión de subvención para la rehabilitación edificatoria a nivel de barrio de los edificios del ERRP “Parque Figuerola Fase I” con un coste subvencionable total de 2.101.550,59€ y una subvención de 840.620,20€ y para los edificios del ERRP “Parque Figuerola Fase II”, con un coste subvencionable total de 697.183,53€ y una subvención de 278.873,41€.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

El 5 de junio de 2025, la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, dictó resolución provisional de concesión de subvención adicional para situaciones de vulnerabilidad económica a nivel de barrio, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se prevé que el Ayuntamiento de Córdoba publique en el mes de septiembre de 2025 la convocatoria de ayudas complementarias a la convocatoria de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio acogidas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Una vez publicadas las resoluciones definitivas de rehabilitación edificatoria a nivel de barrio y las propuestas provisionales de resolución de subvenciones adicionales para situaciones de vulnerabilidad económica por parte de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, se prevé que la convocatoria complementaria del Ayuntamiento de Córdoba para los ERRPs “Parque Figuerola Fases I y II” supondrá una ayuda total de 1.279.146€, de los cuales 639.573€ se realizarán en la anualidad 2025 e igual cantidad se tendrá que prever para la anualidad 2026.

Las actuaciones deberán estar finalizadas a 30 de junio de 2026.

#### **c) Programas de ayudas al Alquiler**

Se mantiene el Programa de Ayudas al Alquiler municipal. Está prevista una nueva convocatoria para el ejercicio 2026 de las ayudas sociales de la Delegación de Servicios Sociales, en la modalidad de ayudas para el alquiler de vivienda, con una dotación económica pendiente de determinar y sujeta a disponibilidad presupuestaria.

La gestión de este programa se mantendrá, también como en ejercicios anteriores, a través de Vimcorsa, que actuará como entidad colaboradora.

### **3.- PROMOCIONES DESTINADAS A LA VENTA**

Al estar basadas las distintas partidas que figuran en los Estados de Flujos de Efectivo en el criterio de cobros y pagos correspondientes, es necesario conocer las entradas o salidas de caja para el pago de las distintas partidas de explotación quedando reflejadas en los “cambios del capital corriente”.

Las promociones incluidas en el epígrafe de Existencias se financian con entregas a cuenta de los compradores, con las cuentas a pagar con los distintos contratistas de las

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

obras, y por las disposiciones de los créditos que conceden las entidades de crédito por las diferentes promociones.

Las previsiones de las fuentes de financiación de estas promociones se reflejan en el siguiente cuadro, que expresa, asimismo, el porcentaje de realización de obra que se espera alcanzar al final del ejercicio:

| Promoción                          | Nº<br>vvd. | % obra<br>ejec. | Anticipo<br>clientes | Cuentas a<br>pagar | Préstamo<br>dispuesto |
|------------------------------------|------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Nueva prom. - RG2 C. Verdad        | 30         | 70%             | 769.713              | 145.142            | 2.902.840             |
| Nueva prom. - Parc. 3 y 5 LE19     | 84         | 13%             | 233.032              | 73.200             | 1.464.001             |
| Nueva prom. - R1 y R2 SRA          | 30         | 50%             | 395.951              | 93.880             | 1.877.598             |
| Nueva prom. - 9.2 PAU O-4          | 231        | 0%              | -                    | -                  | -                     |
| <b>Aumento flujos efectivo</b>     |            |                 | <b>1.398.695</b>     | <b>312.222</b>     | <b>6.244.439</b>      |
| O-3 Parc. 8.2                      | 104        | 100%            | -                    | -                  | -                     |
| Promociones terminadas             |            |                 | -                    | -                  | -                     |
| <b>Disminución flujos efectivo</b> |            |                 | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>              |
| <b>Variación flujos efectivo</b>   |            |                 | <b>1.398.695</b>     | <b>312.222</b>     | <b>6.244.439</b>      |

Durante el ejercicio 2025 se han adoptado acuerdos por el Ayuntamiento de Córdoba para la cesión gratuita de los siguientes solares con destino a venta, con la siguiente valoración:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Nueva prom. - RG2 C. Verdad    | 1.102.001         |
| Nueva prom. - 3 y 5 LE19       | 1.391.869         |
| Nueva prom. - R1 y R2 SRA      | 744.306           |
| Nueva prom. - 9.2 PAU O-4      | 4.535.655         |
| Nueva prom. - 14.1 PAU O-4     | 5.198.574         |
| Nueva prom. - 8.2 PAU O-4      | 3.443.511         |
| <b>Cesión gratuita solares</b> | <b>16.415.916</b> |

Los solares de la unidad de ejecución RG-2 y de las parcelas del PERI LE-19 se han formalizado ya en documento administrativo, encontrándose el resto de las parcelas en tramitación, con previsión de finalizar la formalización antes de que finalice 2025.

#### a) Edificios terminados

En relación a las ventas de edificios terminados en ejercicios anteriores, durante 2026 se ha previsto la entrega de las últimas 2 viviendas que mantiene en stock.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2026

Asimismo, se prevé la venta de stock de garajes y trasteros libres de promociones anteriores, así como de locales, por valor de 1.190.013 euros.

El detalle de las ventas viene recogido en la Nota 1 de las Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### b) Edificios en curso

Como se comenta anteriormente, durante 2025 se ha tramitado la cesión gratuita de diversos solares con destino a promociones de venta.

Ya se dispone de calificación provisional para el proyecto de Campo de la Verdad, y se ha presentado solicitud para San Rafael de la Albaida, lo que posibilita el inicio de los procedimientos de contratación de las obras, cuyos inicios se prevén durante 2026. En paralelo se ha iniciado la gestión de la financiación externa.

También se ha adjudicado el proyecto de las parcelas 3 y 5 del LE-19 de Fátima, estando ya avanzada la redacción del proyecto básico, y se ha iniciado el procedimiento de contratación del proyecto de la parcela 9.2 PAU O-4.

Para poder acometer estos proyectos, los préstamos concertados, concedidos, o cuya gestión ha de iniciarse en el ejercicio en relación a estas actuaciones de venta serían los siguientes:

|                          | Actuación | Nº vvdas. | Importe aprox. Euros<br>(Máximo) |
|--------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| Campo de La Verdad RG-2  | Venta     | 30        | 5.142.578                        |
| Fátima Parc. 3 y 5 LE-19 | Venta     | 84        | 14.292.217                       |
| Parc. R1 y R2 SRA        | Venta     | 30        | 4.539.336                        |
| Parc. 9.2 PAU O-4        | Venta     | 231       | 36.709.105                       |
| <b>Total</b>             |           |           | <b>60.683.236</b>                |

Si bien se contempla el inicio de la gestión de la financiación de la parcela 9.2 del PAU O-4 en vistas a la licitación e inicio de obra en 2027, de acuerdo a este calendario previsto no habría disposición en 2026, tal y como se desprende del anterior cuadro de fuentes de financiación de esta misma nota.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresada en euros)**

|   | Nota | 2026<br>Euros      |
|---|------|--------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>                           |      |                    |
| <b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>              |      | <b>5.522.145</b>   |
| a) Ventas de inmuebles                                      | 1    | 1.327.854          |
| b) Ingresos por arrendamientos                              | 2    | 2.940.363          |
| c) Ingresos por aparcamientos                               | 3    | 1.253.928          |
| <b>2. Variación de existencias</b>                          | 4    | <b>10.650.720</b>  |
| <b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b> | 5    | <b>2.173.064</b>   |
| <b>4. Aprovisionamientos</b>                                | 6    | <b>-13.824.622</b> |
| a) Consumo de terrenos y solares                            | 4    | -3.506.384         |
| b) Certificaciones y otros gastos de obra                   |      | -10.318.238        |
| b) Programas e inversiones sociales                         |      | -                  |
| <b>5. Otros ingresos de explotación</b>                     | 7    | <b>193.315</b>     |
| <b>6. Gastos de personal</b>                                | 8    | <b>-2.815.434</b>  |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>                       | 9    | <b>-1.670.306</b>  |
| <b>8. Amortización inmovilizado</b>                         | 10   | <b>-1.319.551</b>  |
| <b>9. Imputación de subvenciones</b>                        | 11   | <b>903.518</b>     |
| <b>10. Otros resultados</b>                                 |      | <b>-</b>           |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                        |      | <b>-187.151</b>    |
| <b>11. Ingresos financieros</b>                             |      | <b>366.924</b>     |
| a) Intereses bancarios                                      | 12.a | 93.707             |
| b) Intereses de los créditos                                | 12.a | 32.806             |
| c) Incorporación al activo de financieros                   | 12.a | 240.411            |
| <b>12. Gastos financieros</b>                               | 12.b | <b>-546.851</b>    |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>                            |      | <b>-179.927</b>    |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>                     |      | <b>-367.078</b>    |
| <b>13. Impuesto sobre beneficios</b>                        | 13   | <b>86.298</b>      |
| <b>A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                         |      | <b>-280.780</b>    |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 1. Venta de inmuebles

El desglose de las ventas estimadas por promociones es el siguiente:

|                           | Viviendas y<br>anexos | Locales        | Garajes        | Total            |
|---------------------------|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| Parc. 17 1 y 2 N-1        | -                     | 54.400         | 81.600         | <b>136.000</b>   |
| Guadalquivir              | 61.308                | 495.153        | 56.000         | <b>612.461</b>   |
| N-117.4                   | 76.533                | -              | -              | <b>76.533</b>    |
| O-7 Urende                | -                     | -              | 25.500         | <b>25.500</b>    |
| MA-2 Manz. 2              | -                     | -              | 299.880        | <b>299.880</b>   |
| Diferentes localizaciones | -                     | -              | 177.480        | <b>177.480</b>   |
| <b>Total</b>              | <b>137.841</b>        | <b>549.553</b> | <b>640.460</b> | <b>1.327.854</b> |

En las empresas inmobiliarias las ventas son imputadas al resultado del ejercicio cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de obra o de la fase completa y terminada de la misma) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

### 2. Arrendamientos

En este epígrafe se recoge el importe de las rentas obtenidas por el alquiler de viviendas, ascendiendo en 2026 a 2.940.363 euros.

### 3. Ingresos aparcamientos

La estimación de los ingresos por esta actividad, tanto de lo ingresado por la contraprestación por el uso de plazas de aparcamiento como por la retribución por la cesión de la explotación de terceros asciende a 1.253.928 euros.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 4. Variación de existencias

En este epígrafe se contempla la diferencia de existencias de inmuebles en Edificios terminados y En Curso, destinados para la venta entre el inicio y final del ejercicio.

|  | Euros             |
|--|-------------------|
| Existencias iniciales Edif. terminados y En Curso                  | 1.957.744         |
| Existencias finales Edif. terminados y En Curso                    | 12.608.464        |
| <b>Variación existencias Edif. Terminados y En Curso (Aumento)</b> | <b>10.650.720</b> |

Durante la ejecución de la obra, las altas corresponden a los aprovisionamientos más los costes indirectos imputados a cada promoción en el transcurso de la misma. La reducción de existencias recoge la baja del coste de la venta realizada.

Parte de este incremento corresponde a la parte de los solares en balance de la sociedad tras pasados a obra en curso por el inicio de nuevas promociones, por 3.506.384 euros.

A continuación se presenta el desglose de estos movimientos por Promoción:

|  | Saldo inicial    | Traspaso<br>solares a O.<br>Curso | Altas            | Bajas             | Saldo final       |
|--|------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Parc. 171 y 2 N-1                          | 107.789          | -                                 | -                | -107.789          | -                 |
| Guadalquivir                               | 635.117          | -                                 | -                | -635.117          | -                 |
| N-117.4                                    | 79.691           | -                                 | -                | -79.691           | -                 |
| O-7 Urende                                 | 22.635           | -                                 | -                | -22.635           | -                 |
| MA-2 Manz. 2                               | 74.697           | -                                 | -                | -74.697           | -                 |
| Luis Braille                               | 246.477          | -                                 | -                | -                 | 246.477           |
| Varias localizaciones                      | 80.909           | -                                 | -                | -80.909           | -                 |
| <b>Existencias Ed. Terminados</b>          | <b>1.247.315</b> | <b>-</b>                          | <b>-</b>         | <b>-1.000.838</b> | <b>246.477</b>    |
| Nueva promoción - RG2 C. Verdad            | 84.863           | 1.102.001                         | 3.228.877        | -                 | 4.415.741         |
| Nueva promoción - 3 y 5 LE19               | 63.486           | 1.660.077                         | 2.045.623        | -                 | 3.769.186         |
| Nueva promoción - R1 y R2 SRA              | 73.793           | 744.306                           | 2.122.842        | -                 | 2.940.941         |
| Nueva promoción - 9.2 PAU O-4              | 110.712          | -                                 | 405.418          | -                 | 516.130           |
| Nueva promoción - 14.1 PAU O4              | -                | -                                 | 218.622          | -                 | 218.622           |
| Nueva promoción - 8.2 PAU O4               | -                | -                                 | 123.792          | -                 | 123.792           |
| P.P. V-2 y V-5                             | 375.588          | -                                 | -                | -                 | 375.588           |
| Otras                                      | 1.987            | -                                 | -                | -                 | 1.987             |
| <b>Existencias Obra en Curso</b>           | <b>710.429</b>   | <b>3.506.384</b>                  | <b>8.145.174</b> | <b>-</b>          | <b>12.361.987</b> |
| <b>Total Exist. Edif. Term. y En Curso</b> | <b>1.957.744</b> | <b>3.506.384</b>                  | <b>8.145.174</b> | <b>-1.000.838</b> | <b>12.608.464</b> |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 5. Trabajos realizados por la empresa para su activo

En este capítulo se incluyen los importes incurridos por la empresa en inversiones destinadas a arrendamiento y que se clasifican en el Activo de la Sociedad como Inversiones Inmobiliarias.

En el ejercicio 2026 los 2.173.064 euros corresponden a los trabajos en distintas promociones previstas de acuerdo al siguiente desglose:

|  |                  |
|--|------------------|
| Nueva prom. - Aloj. Fátima                   | 714.563          |
| Nueva prom. - Aloj. Pretorio                 | 1.100.655        |
| Nueva prom. - 34 VPO Villarrubia             | 357.846          |
| <b>Trabajos realizados para Inmovilizado</b> | <b>2.173.064</b> |

### 6. Aprovisionamientos

Se incluyen en esta partida transmisiones de suelo, certificaciones de obra y otros gastos que se han de incurrir en las promociones en curso, tanto destinadas a la venta y que son clasificadas como Existencias, como en promociones destinadas al arrendamiento para su construcción o mejora, clasificándose como Inversiones Inmobiliarias.

El desglose por promoción de este epígrafe, que asciende a 13.824.622 euros, es el siguiente:

|                                  | Nº.<br>Vvds. | Destino  | Suelos           | Certif. obra     | Otros<br>Gastos  | Total             |
|----------------------------------|--------------|----------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Nueva prom. - RG2 C. Verdad      | 30           | Venta    | -                | 2.902.840        | 326.037          | 3.228.877         |
| Nueva prom. - LE19 Fátima        | 84           | Venta    | -                | 1.464.001        | 581.622          | 2.045.623         |
| Nueva prom. - R1 y R2 SRA        | 30           | Venta    | -                | 1.877.598        | 245.244          | 2.122.842         |
| Nueva prom. - 9.2 PAU O-4        | 231          | Venta    | -                | -                | 405.418          | 405.418           |
| Nueva prom. - 14.1 PAU O-4       | 231          | Venta    | 1.275.035        | -                | 218.622          | 1.493.657         |
| Nueva prom. - 8.2 PAU O-4        | 153          | Venta    | 853.547          | -                | 123.792          | 977.339           |
| Nueva prom. - Aloj. Fátima       | 90           | Alquiler | -                | 387.755          | 326.808          | 714.563           |
| Nueva prom. - Aloj. Pretorio     | 65           | Alquiler | -                | 732.684          | 367.971          | 1.100.655         |
| Nueva prom. - Villarrubia        | 34           | Alquiler | -                | 182.595          | 175.251          | 357.846           |
| <b>Total Compras Aprov.</b>      |              |          | <b>2.128.582</b> | <b>7.547.473</b> | <b>2.770.765</b> | <b>12.446.820</b> |
| - Solares traspasados a O. Curso |              |          | 3.506.384        | -                | -                | 3.506.384         |
| - Var. Exist. solares venta      |              |          | -2.128.582       | -                | -                | -2.128.582        |
| <b>Total Aprovisionamientos</b>  |              |          | <b>-</b>         | <b>7.547.473</b> | <b>2.770.765</b> | <b>13.824.622</b> |



## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 7. Subvenciones de explotación

La cifra prevista para el ejercicio 2026, que asciende a 193.315 euros, corresponde a los siguientes conceptos:

|  |                |
|--|----------------|
| Subv. Rentas Jta. Andalucía 2024/2025        | 49.000         |
| Compensación Registro de Demandantes         | 144.315        |
| <b>Trabajos realizados para Inmovilizado</b> | <b>193.315</b> |

- Subvención corriente concedida por la Junta de Andalucía vinculada al importe de las rentas de la promoción de alquiler de la parcela P-4 bis y que se va aprobando con carácter anual, estimada en 49.000 euros por la anualidad 2024/2025.
- Estimación de la compensación por parte del Ayuntamiento de los costes efectivos incurridos por VIMCORSa en la gestión del Registro de Demandantes de titularidad municipal.

### 8. Gastos de personal

Para la estimación de esta partida se ha considerado un incremento salarial del 2,0% para el personal en plantilla, y las posibles variaciones de antigüedad de un año a otro. Adicionalmente, se han estimado las bases máximas de cotización que repercuten en el cálculo de la Seguridad Social con un incremento equivalente también al 2%.

Se presenta la comparativa con la proyección de cierre prevista para el ejercicio 2025. El resto de variaciones se deben a las previsiones de movimiento de personal durante 2026 y el impacto de bajas por IT en 2025:

|                                 | 2026             | Proyección<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|--------------------|
| Sueldos, salarios y asimilados  | 2.168.000        | 2.080.674          |
| Cargas Sociales                 | 587.280          | 577.049            |
| Otros gastos sociales           | 42.531           | 41.811             |
| Provisiones                     | 17.623           | 17.277             |
| <b>Total Gastos de Personal</b> | <b>2.815.434</b> | <b>2.716.811</b>   |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 9. Otros gastos de explotación

Las partidas previstas en este epígrafe son las siguientes:

|  | Euros            |
|--|------------------|
| Servicios exteriores                     | 1.104.936        |
| Tributos                                 | 478.284          |
| Provisión insolvencias                   | 87.086           |
| <b>Total Otros gastos de explotación</b> | <b>1.670.306</b> |

#### a) Servicios exteriores

|                                   | Euros            |
|-----------------------------------|------------------|
| Exposiciones y jornadas           | 78.768           |
| Alquileres y cánones              | 152.100          |
| Reparación y conservación         | 538.664          |
| Servicios Profesionales           | 89.343           |
| Transportes                       | 2.720            |
| Primas de seguros                 | 136.937          |
| Servicios bancarios               | 672              |
| Publicidad y patrocinio           | 25.019           |
| Suministros                       | 35.504           |
| Otros servicios                   | 45.209           |
| <b>Total Servicios Exteriores</b> | <b>1.104.936</b> |

Los importes previstos en este apartado corresponden en gran medida a los gastos derivados de la explotación de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad destinadas tanto a arrendamiento de viviendas como de aparcamientos.

También se incluyen otros gastos generales de la explotación originados por la propia actividad de la Sociedad.

#### b) Tributos

|                        | Euros          |
|------------------------|----------------|
| Tasas y otros tributos | 396.394        |
| IVA no deducible       | 81.890         |
| <b>Total Tributos</b>  | <b>478.284</b> |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Expresadas en Euros)

El importe de tasas y otros tributos corresponde en su mayor parte a los gastos por IAE nacional y local, y el IBI tanto de inmuebles de uso propio como de las promociones destinadas a arrendamiento.

También se incluye el IVA no deducible tanto por la actividad de promoción de vivienda como por el correspondiente a exposiciones y jornadas.

#### c) Provisión por insolvencias

Se estima durante el ejercicio 2026 obtener unas pérdidas netas de 87.086 euros por los importes considerados de dudoso cobro en el arrendamiento de viviendas.

### 10. Dotación para amortizaciones

Depreciación de los bienes de vida útil superior al año, imputándose a cada ejercicio la parte correspondiente de cada grupo de elementos según su vida útil estimada, siendo su desglose el siguiente:

|                                       | 2026             | Años vida útil |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Concesiones Administrativas           | 53.979           | 75             |
| Aplicaciones informáticas             | 5.323            | 4              |
| <b>Dotación Inmov. Intangible</b>     | <b>59.302</b>    |                |
| Inmuebles uso propio                  | 61.526           | 50             |
| Instalaciones técnicas                | 6.862            | 13             |
| Mobiliario                            | 487              | 10             |
| Equipos informáticos                  | 1.891            | 4              |
| Elementos de Transporte               | 3.200            | 6              |
| Otro inmovilizado material            | 356              | 6 a 8          |
| <b>Dotación Inmov. Material</b>       | <b>74.322</b>    |                |
| Inmuebles para arrendamiento          | 1.185.927        | 50             |
| <b>Dotación Invers. Inmobiliarias</b> | <b>1.185.927</b> |                |
| <b>Total Dotación Amortización</b>    | <b>1.319.551</b> |                |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 11. Imputación subvenciones

Este epígrafe recoge la imputación a resultado correspondiente al ejercicio 2026 de las subvenciones de capital concedidas por las Administraciones Públicas destinadas a financiar las actuaciones en alquiler, cuyo detalle por promoción se refleja en el siguiente cuadro:

|                           | Subv. Mº Fom.<br>Directa | Subsidio<br>Cuota Ptmos.<br>Mº Fom. | Subv. Junta<br>Andalucía | Otras<br>subvenciones | Total<br>subvenciones |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diego Méndez              | 545                      | 1.211                               | -                        | -                     | 1.756                 |
| Corredera                 | 1.640                    | 2.346                               | -                        | 6.814                 | 10.800                |
| Villarrubia               | 559                      | 1.976                               | -                        | 2.404                 | 4.939                 |
| Carlos Rubio              | 389                      | 1.088                               | -                        | -                     | 1.477                 |
| Alhóndiga                 | 3.197                    | 686                                 | 10.599                   | -                     | 14.482                |
| Almagra                   | 569                      | 134                                 | 1.731                    | -                     | 2.434                 |
| MA-2 MANZ. 3              | 2.629                    | 674                                 | 8.476                    | -                     | 11.779                |
| Alcolea Puente            | 3.187                    | 578                                 | 8.536                    | -                     | 12.301                |
| Regina                    | 826                      | 195                                 | 2.379                    | -                     | 3.400                 |
| Ronquillo                 | 1.961                    | 395                                 | 6.065                    | -                     | 8.421                 |
| MA-2 MANZ.1.              | 5.474                    | 1.187                               | 12.673                   | -                     | 19.334                |
| MA-2 MANZ.2.              | 4.127                    | 278                                 | 10.417                   | -                     | 14.822                |
| MA-1 PARC. C.             | 12.126                   | 1.127                               | 25.160                   | -                     | 38.413                |
| F-1 MANZ. 4.              | 11.420                   | 425                                 | 42.529                   | -                     | 54.374                |
| Alcolea Fábrica           | 2.363                    | 9                                   | 7.163                    | -                     | 9.535                 |
| F-1 MANZ. 5.              | 11.387                   | 1.944                               | 30.169                   | -                     | 43.500                |
| Pedro Lavirgen            | 3.825                    | 30                                  | 10.447                   | -                     | 14.302                |
| Higuerón                  | 3.016                    | -                                   | 9.573                    | -                     | 12.589                |
| Corredera EU - 9          | 1.176                    | -                                   | 4.607                    | -                     | 5.783                 |
| Corredera, 8              | 750                      | -                                   | 1.958                    | -                     | 2.708                 |
| Corredera, 12             | 1.045                    | -                                   | 3.370                    | -                     | 4.415                 |
| Renfe 3.11.1 (21)         | 3.271                    | 6.795                               | 9.556                    | -                     | 19.622                |
| Renfe 4.2 (52)            | 8.964                    | 16.036                              | 22.839                   | -                     | 47.839                |
| Renfe 4.1 (42)            | 4.232                    | 13.922                              | 19.575                   | -                     | 37.729                |
| L-11 Golondrina           | 2.403                    | 4.489                               | 6.312                    | -                     | 13.204                |
| Renfe 3.12 (51)           | 8.084                    | 17.302                              | 24.329                   | -                     | 49.715                |
| P-4 BIS                   | 33.232                   | 38.035                              | 36.743                   | -                     | 108.010               |
| Sama Naharro              | 66.301                   | 110.108                             | 18.682                   | -                     | 195.091               |
| Sama Naharro II           | 64.472                   | -                                   | -                        | 20.000                | 84.472                |
| Don Rodrigo               | -                        | -                                   | -                        | 33.174                | 33.174                |
| Aloj. Fátima              | -                        | -                                   | -                        | 6.235                 | 6.235                 |
| Aloj. Pretorio            | -                        | -                                   | -                        | 16.863                | 16.863                |
| <b>Total Subvenciones</b> | <b>263.170</b>           | <b>220.970</b>                      | <b>333.888</b>           | <b>85.490</b>         | <b>903.518</b>        |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)

### 12. Resultado financiero

|   | Euros           |
|---|-----------------|
| Intereses bancarios                           | 93.707          |
| Intereses de los créditos                     | 32.806          |
| Incorporación al activo de gastos financieros | 240.411         |
| <b>Ingresos financieros</b>                   | <b>366.924</b>  |
| <b>Gastos financieros</b>                     | <b>-546.851</b> |
| <b>Resultado financiero</b>                   | <b>-179.927</b> |

#### a) Ingresos financieros

La partida de Intereses bancarios corresponde a la previsión de ingresos por intereses de cuentas financieras específicas de promociones, en las que es necesario mantener un saldo mínimo mensual para acometer las inversiones y los gastos, y otros conceptos menores.

Los ingresos por Intereses de los créditos, estimados en 32.806 euros, corresponden a las subvenciones de interés recibidas, imputándose en proporción a la carga financiera de los préstamos cuyo interés se subsidia.

La partida de Incorporación al activo de gastos financieros incluye los intereses devengados por los préstamos vinculados a las promociones en curso o terminadas durante el ejercicio, que se activan como mayor valor de estas promociones. Esta partida asciende a 240.411 euros (ver detalle en nota 12.b)).

#### b) Gastos financieros

|  | Euros          |
|--|----------------|
| Intereses de préstamos de las inv. inmobiliarias       | 289.749        |
| Intereses de préstamos de existencias y prom. en curso | 240.411        |
| Intereses préstamo Sede                                | 6.175          |
| Actualización de provisiones                           | 5.879          |
| Gastos de remesas                                      | 4.637          |
| <b>Total Gastos financieros</b>                        | <b>546.851</b> |

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Expresadas en Euros)

La Sociedad mantiene diversos préstamos para financiar las promociones destinadas a arrendamiento, y que mantiene como Inversiones Inmobiliarias. El detalle del Capital Vivo y su amortización en 2026, así como de los gastos financieros asumidos por promoción, es el siguiente:

|                            | Capital<br>Pendiente | Amort. capital<br>2026 | Gasto Intereses<br>2026 |
|----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Corredera EU-9             | 21.948               | 14.548                 | 306                     |
| Corredera, 8               | 7.990                | 7.990                  | 128                     |
| Corredera, 12              | 9.567                | 9.567                  | 153                     |
| Renfe 3.11.1               | 273.165              | 54.124                 | 12.396                  |
| Renfe 4.2                  | 741.394              | 133.388                | 26.625                  |
| Renfe 4.1                  | 667.013              | 111.466                | 25.529                  |
| L-11 Golondrina            | 215.068              | 35.941                 | 8.231                   |
| Renfe 3.12                 | 834.684              | 130.698                | 25.506                  |
| P-4 BIS                    | 2.246.731            | 258.014                | 58.856                  |
| Aloj. Sama Naharro         | 4.898.783            | 278.578                | 76.815                  |
| Aloj. Sama Naharro Fase II | 6.390.000            | 4.940.871              | 55.204                  |
| <b>Totales</b>             | <b>16.306.343</b>    | <b>5.975.185</b>       | <b>289.749</b>          |

A continuación, se presenta el desglose por promoción de los gastos financieros correspondientes a préstamos vinculados a existencias y promociones en curso. En la medida en que la promoción se encuentre en curso, estos gastos son activados como mayor valor de la promoción.

|                             | Actuación | Intereses      | Activación<br>intereses |
|-----------------------------|-----------|----------------|-------------------------|
| Nueva prom. - RG2 C. Verdad | Venta     | 111.759        | -111.759                |
| Nueva prom. - LE19 Fátima   | Venta     | 56.364         | -56.364                 |
| Nueva prom. - R1 y R2 SRA   | Venta     | 72.288         | -72.288                 |
| Resto edif. Terminados      | Venta     | -              | -                       |
| <b>Totales</b>              |           | <b>240.411</b> | <b>-240.411</b>         |

### 13. Impuesto sobre beneficios

La Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación del 99 por 100 de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Expresadas en Euros)

servicios de “Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales”.

Teniendo en cuenta la expresada bonificación, el cálculo del Impuesto sobre Beneficios de esta previsión sería el siguiente:

|  | Euros           |
|--|-----------------|
| Resultado del ejercicio                    | -280.780        |
| Impuesto sobre beneficios                  | 86.298          |
| <b>Resultado antes de impuesto</b>         | <b>-367.078</b> |
| Diferencias temporarias (aumentos)         | 17.623          |
| Diferencias temporarias (disminuciones)    | -               |
| Compensación de bases imponibles negativas | -               |
| <b>Base Imponible</b>                      | <b>-349.455</b> |

|                         | Beneficio /<br>(Pérdida) | Cuota<br>(25%) | Bonificación | Cuota<br>bonificada |
|-------------------------|--------------------------|----------------|--------------|---------------------|
| Actividad bonificada    | -4.308                   | -              | -            | -                   |
| Actividad no bonificada | -345.147                 | -              | -            | -                   |
| <b>Total</b>            | <b>-349.455</b>          | -              | -            | -                   |

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**

**PRESUPUESTO DE CAPITAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresado en euros)**

|   | Nota | 2026              |
|---|------|-------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                    |      |                   |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.                                    |      | <b>-367.078</b>   |
| 2. Ajustes del resultado.   | 1    | <b>571.993</b>    |
| a) Amortización del inmovilizado (+).   |      | 1.319.551         |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).                                  |      | 69.250            |
| c) Variación de provisiones (+/-).  |      | 17.623            |
| d) Imputación de subvenciones (-)   |      | -903.518          |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)                      |      | -                 |
| f) Ingresos financieros (-).  |      | -366.924          |
| g) Gastos financieros (+).  |      | 546.851           |
| h) Otros ingresos y gastos (+/-).   |      | -110.840          |
| 3. Cambios en el capital corriente.   |      | <b>-7.704.954</b> |
| a) Existencias (+/-).   | 2    | -9.014.671        |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).                                       | 3    | -42.781           |
| c) Otros activos corrientes (+/-).  |      | -                 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).                                      | 4    | 1.352.498         |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-).  |      | -                 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.                    |      | <b>-453.144</b>   |
| a) Pagos de intereses (-).  | 5    | -546.851          |
| b) Cobros de intereses (+).   | 6    | 93.707            |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b> |      | <b>-7.953.183</b> |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                      |      |                   |
| 6. Pagos por inversiones (-).   | 7    | <b>-2.223.064</b> |
| a) Inmovilizado intangible.   |      | -25.000           |
| b) Inmovilizado material.   |      | -25.000           |
| c) Inversiones inmobiliarias.   |      | -2.173.064        |
| 7. Cobros por desinversiones (+).   | 7    | -                 |
| a) Inmovilizado intangible.   |      | -                 |
| b) Inversiones inmobiliarias.   |      | -                 |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                |      | <b>-2.223.064</b> |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                   |      |                   |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.                                 |      | <b>3.362.209</b>  |
| a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.                                  | 8    | 3.362.209         |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.                         |      | <b>1.976.324</b>  |
| a) Emisión  | 9    | <b>7.787.472</b>  |
| 1. Deudas con entidades de crédito (+).   |      | 7.547.472         |
| 2. Otras deudas (+).  |      | 240.000           |
| b) Devolución y amortización de   | 10   | <b>-5.811.148</b> |
| 1. Deudas con entidades de crédito (-).   |      | -5.811.148        |
| 2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).                                 |      | -                 |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio.             |      | -                 |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>   |      | <b>5.338.533</b>  |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-)</b>                 |      | <b>-4.837.714</b> |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                 |      | 14.264.877        |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.                                   |      | 9.427.163         |



## PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

### Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital (Expresadas en Euros)

#### 1) Ajustes del resultado

En este epígrafe se incluyen aquellas partidas de gastos e ingresos que no generan un movimiento de efectivo.

#### 2) Existencias

Corresponde al movimiento neto de Existencias con impacto en el efectivo, eliminando el efecto por la activación de gastos financieros y provisiones (ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias).

|   | Euros            |
|---|------------------|
| Variación existencias Edif. Terminados y En Curso | 10.650.720       |
| Variación existencias Solares                     | -1.377.802       |
| Desdotación prov. depreciación Edif. Terminados   | -17.836          |
| Incorporación al activo de financieros            | -240.411         |
|   | <b>9.014.671</b> |

#### 3) Deudores y otras cuentas a cobrar

Variación negativa en el capital circulante por reducción de los cobros con arrendatarios por 87.086 euros.

Por otra parte, se produce una variación positiva en el capital circulante por 44.305 euros por variación de otros saldos con Administraciones Públicas.

#### 4) Acreedores y otras cuentas a pagar

La variación de esta partida viene explicada principalmente por el incremento de la partida de Anticipos de clientes al iniciarse la comercialización de las nuevas promociones en curso, por 1.398.695 euros.

#### 5) Pagos de intereses

Pagos de los intereses del ejercicio una vez descontadas subsidiaciones.

#### 6) Cobros por intereses

Ingresos financieros en la medida que suponen cobros de efectivo durante el ejercicio.

## PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026

---

### Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital (Expresadas en Euros)

#### 7) Pagos y cobros por inversiones

En la partida de pagos se incluye el importe previsto de 50.000 euros por inversiones en diversos elementos de inmovilizado, así como los trabajos previstos durante 2026 en las promociones de alquiler de Fátima, Pretorio y Villarrubia, por 2.173.064 euros.

#### 8) Subvenciones, donaciones y legados

Entre los cobros previstos de esta partida, se contemplan 3.362.209 euros correspondientes a parte de las subvenciones solicitadas en la convocatoria 2025 a la Junta de Andalucía para las promociones anteriores, dentro del programa de fomento del parque de alquiler. Estas ayudas contemplan un primer anticipo del 50% y se van justificando durante su ejecución de acuerdo a los hitos establecidos en las correspondientes resoluciones.

#### 9) Cobros por instrumentos de pasivo financiero

El incremento de Deudas con entidades de crédito se origina por las disposiciones previstas durante 2026 de los préstamos que financian la promoción de nuevas viviendas para venta.

En la partida de Otras deudas se registra el cobro anticipado por anualidad del nuevo contrato de concesión del Aparcamiento del Vial, cuya duración es de 15 años con cobros en 10 anualidades.

#### 10) Pagos por instrumentos de pasivo financiero

Como es habitual al finalizar una promoción de alquiler financiada parcialmente con ayudas, dentro de esta cifra de amortización se contempla el destino de 4.910.000 euros a cancelar préstamo de los alojamientos de Sama Naharro previo al inicio de su periodo de amortización, una vez se hayan cobrado el 20% final de las ayudas, con el fin de minorar el coste de intereses de la operación en dicha fase.

Por otra parte, también se contempla la amortización habitual correspondiente a las cuotas de amortización de los préstamos que mantiene la sociedad por las promociones para arrendamiento, por importe de 901.148 euros.

Estos valores corresponden al importe registrado a valor actualizado, siendo el importe a coste histórico de 5.975.185 euros, según se presenta en la nota 12.b) de las Notas descriptivas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la amortización del préstamo que financia la Sede por 107.375 euros



**vimcorsa**

viviendas  
municipales  
de córdoba

## ANEXOS

## ANEXOS

### BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresado en euros)

| ACTIVO  | 2026               |
|---|--------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>   | <b>56.733.435</b>  |
| <b>I. Inmovilizado intangible.</b>  | <b>3.798.030</b>   |
| 1. Concesiones Administrativas.   | 3.770.781          |
| 2. Aplicaciones informáticas.   | 27.249             |
| <b>II. Inmovilizado material.</b>   | <b>2.551.932</b>   |
| 1. Terrenos y construcciones.   | 2.493.963          |
| 2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro in. material. | 57.969             |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>  | <b>48.449.235</b>  |
| 1. Terrenos.  | 8.449.999          |
| 2. Construcciones.  | 37.819.048         |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos.   | 2.180.188          |
| <b>IV. Inversiones mobiliarias.</b>   | <b>311.911</b>     |
| 1. Obras de arte.   | 311.911            |
| <b>IV. Inversiones financieras a largo plazo.</b>                                 | <b>271.419</b>     |
| 1. Fianzas depositadas largo plazo.   | 271.419            |
| <b>V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.</b>                        | <b>969.436</b>     |
| 1. Subvenciones oficiales largo plazo.  | 969.436            |
| <b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>   | <b>381.472</b>     |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>  | <b>43.330.171</b>  |
| <b>I. Existencias.</b>  | <b>28.350.138</b>  |
| 1. Edificios terminados.  | 246.477            |
| 2. Terrenos y solares.  | 15.741.674         |
| 3. Obras en curso.  | 12.361.987         |
| <b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>                         | <b>5.549.642</b>   |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.                               | 381.360            |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas                                       | 236.864            |
| 3. Deudores varios.   | 627                |
| 4. Personal.  | 5.706              |
| 4. Activos por impuesto corriente.  | -                  |
| 5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.                              | 4.925.085          |
| <b>III. Inversiones financieras a corto plazo.</b>                                | <b>-</b>           |
| <b>IV. Periodificaciones.</b>   | <b>3.228</b>       |
| <b>V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>                         | <b>9.427.163</b>   |
| 1. Tesorería.   | 9.427.163          |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>   | <b>100.063.606</b> |

**ANEXOS****BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresado en euros)**

| <b>PASIVO</b>   | <b>2026</b>        |
|---|--------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                   | <b>68.903.580</b>  |
| <b>A-1) Fondos propios.</b>                                 | <b>17.123.408</b>  |
| <b>I. Capital.</b>  | <b>5.828.310</b>   |
| 1. Capital escriturado.                                     | 5.828.310          |
| <b>II. Reservas.</b>  | <b>11.575.878</b>  |
| 1. Legal y estatutarias.                                    | 973.649            |
| 2. Otras reservas.  | 10.602.229         |
| <b>III. Resultado del ejercicio.</b>                        | <b>-280.780</b>    |
| <b>A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>   | <b>51.780.172</b>  |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                               | <b>11.691.285</b>  |
| <b>I. Provisiones a largo plazo.</b>                        | <b>219.117</b>     |
| 1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal. | 124.877            |
| 2. Otras provisiones  | 94.240             |
| <b>II Deudas a largo plazo.</b>                             | <b>7.422.977</b>   |
| 1. Deudas con entidades de crédito.                         | 7.198.464          |
| 2. Otros pasivos financieros.                               | 224.513            |
| <b>III. Pasivos por impuesto diferido.</b>                  | <b>114.831</b>     |
| <b>IV. Periodificaciones a largo plazo</b>                  | <b>3.934.360</b>   |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                  | <b>19.468.741</b>  |
| <b>I. Provisiones a corto plazo.</b>                        | <b>287.102</b>     |
| <b>II. Deudas a corto plazo.</b>                            | <b>13.870.107</b>  |
| 1. Deudas con entidades de crédito.                         | 7.145.690          |
| 2. Otros pasivos financieros                                | 6.724.417          |
| <b>III. Acreedores del grupo o asociados</b>                | <b>968</b>         |
| <b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>  | <b>4.998.985</b>   |
| 1. Proveedores.   | 895.163            |
| 2. Acreedores inversiones sociales.                         | 2.542.188          |
| 3. Acreedores varios.                                       | 19.856             |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).            | 8.444              |
| 5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.          | 134.639            |
| 7. Anticipos de clientes.                                   | 1.398.695          |
| <b>V. Periodificaciones a corto plazo.</b>                  | <b>311.579</b>     |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>           | <b>100.063.606</b> |

## ANEXOS

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

|   | 2026             |
|---|------------------|
| <b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>  | <b>-280.780</b>  |
| <b>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>                           |                  |
| I. Por valoración de activos y pasivos.   |                  |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo.   |                  |
| III. Subvenciones, donaciones y legados.  |                  |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.                                       |                  |
| V. Efecto impositivo.   |                  |
| <b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto<br/>(I+II+III+IV+V)</b> | <b>-</b>         |
| <b>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>                                    |                  |
| VI. Por valoración de activos y pasivos.  |                  |
| VII. Por coberturas de flujos de efectivo   |                  |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados.   | -903.518         |
| IX. Efecto impositivo.  | 2.259            |
| <b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>                | <b>-901.259</b>  |
|   |                  |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>                                       | <b>1.182.039</b> |

## ANEXOS

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026 (Expresado en euros)

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

|   | Capital<br>Social<br>Escriturado | Reservas          | Resultado<br>del ejercicio | Subvenciones,<br>donaciones y<br>legados<br>recibidos | Total<br>Patrimonio |
|---|----------------------------------|-------------------|----------------------------|---|---------------------|
| <b>Saldo final al 31.12.25</b>                    | <b>5.828.310</b>                 | <b>11.814.897</b> | <b>-239.019</b>            | <b>52.681.430</b>                                     | <b>70.085.618</b>   |
| Ajustes por cambios de criterio 2025 y anteriores | -                                | -                 | -                          | -   | -                   |
| Ajustes por errores 2025 y anteriores             | -                                | -                 | -                          | -   | -                   |
| <b>Saldo ajustado al 01.01.26</b>                 | <b>5.828.310</b>                 | <b>11.814.897</b> | <b>-239.019</b>            | <b>52.681.430</b>                                     | <b>70.085.618</b>   |
| Total ingresos y gastos reconocidos               | -                                | -                 | -280.780                   | -901.258  | -1.182.038          |
| Otras variaciones del patrimonio neto             | -                                | -239.019          | 239.019                    | -   | -                   |
| <b>Saldo final al 31.12.26</b>                    | <b>5.828.310</b>                 | <b>11.575.878</b> | <b>-280.780</b>            | <b>51.780.172</b>                                     | <b>68.903.580</b>   |