

INFORME DE AUDITORÍA
VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.
EJERCICIO 2025



MADRID
Telf. 915 412 202
C. Claudio Coello nº 28
28001

CÓRDOBA
Telf. 957 498 569
C. Córdoba de Veracruz 5, 7º-1
14008

BILBAO
Telf. 944 239 567
C. Barroeta 3, 2º dcha
48001

SEVILLA
Telf. 955091 685
Avda. Fco. Javier 24
41018

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

Al accionista de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

Tal y como se indica en las notas 4.c y 7 de la memoria, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe inversiones inmobiliarias, elementos por un valor neto contable de 48.101.753,78 euros. Correspondiente principalmente a viviendas y aparcamientos arrendados.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio la existencia o no de indicios de deterioro de valor de los activos asignados a las unidades generadoras de efectivo, a efectos de determinar su valor recuperable. La Sociedad ha calculado el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias mediante el método del valor en uso. Dicho valor en uso se ha determinado mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de los administradores y el uso de estimaciones.

Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros:

- Obtener un adecuado conocimiento del diseño de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor en uso de las inversiones inmobiliarias, así como la revisión de la evaluación de los criterios utilizados por los administradores en la identificación de los indicadores de deterioro de valor.
- Hemos evaluado la metodología y razonabilidad de las hipótesis utilizadas en la estimación del valor en uso mediante el método del descuento de flujos de efectivo a nivel de unidad generadora de efectivo.
- Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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



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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las dos páginas siguientes, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Córdoba, 20 de abril de 2026

AUDITEST, S.A.P.
Nº de ROAC S2020

Fdo. Juan Manuel Garrido Martín
Nº de ROAC 16608



ANEXO I DE NUESTRO INFORME DE AUDITORÍA

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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



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

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

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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2025**

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		57.198.491	53.936.092
I. Inmovilizado intangible	5	4.119.624	1.159.668
1. Concesiones Administrativas		4.112.886	1.153.577
2. Aplicaciones informáticas		6.738	203
3. Anticipos inmov. Intangible		-	5.888
II. Inmovilizado material	6	2.602.893	2.671.751
1. Terrenos y construcciones		2.555.488	2.617.015
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		47.405	54.736
III. Inversiones inmobiliarias	7	48.101.754	47.589.207
1. Terrenos		8.432.409	8.449.999
2. Construcciones		39.373.518	30.699.655
3. Inmovilizado en curso y anticipos		295.827	8.439.553
IV. Inversiones mobiliarias		311.911	311.911
1. Obras de arte		311.911	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo	8	375.434	271.419
1. Fianzas depositadas largo plazo	9	375.434	271.419
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo		1.380.405	1.720.422
1. Subvenciones oficiales largo plazo	14	1.380.405	1.720.422
VI. Activos por impuesto diferido	17	306.470	211.714
B) ACTIVO CORRIENTE		37.231.729	20.203.227
I. Existencias	11	18.991.316	2.570.369
1. Edificios terminados		1.336.289	1.488.675
2. Terrenos y solares		17.155.062	703.560
3. Obras en curso		499.965	378.134
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8, 10	6.798.051	4.921.149
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		331.896	381.360
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	19	876.207	526.631
3. Deudores varios		627	627
4. Personal		12.861	5.706
5. Activos por impuesto corriente	17	130.048	242.736
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	5.446.412	3.764.089
III. Inversiones financieras a corto plazo	8	-	-
1. Créditos a terceros	10	-	-
IV. Periodificaciones		3.228	3.228
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	11.439.134	12.708.481
1. Tesorería		11.439.134	12.708.481
2. Otros activos líquidos equivalentes		-	-
TOTAL ACTIVO (A + B)		94.430.220	74.139.319

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

Hash: 4ed0c524aa47f361aabddee10138ef380ab9c12f | PÁG. 1 DE 57

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

PASIVO	NOTAS	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		54.711.683	48.478.880
A-1) Fondos propios		17.473.381	16.683.142
I. Capital		5.828.310	4.868.245
1. Capital escriturado	13.a	5.828.310	4.868.245
II. Reservas	13.b	11.811.620	12.580.358
1. Legal y estatutarias		973.649	973.649
2. Otras reservas		10.837.971	11.606.709
III. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
IV. Resultado del ejercicio	13.c	-166.549	-765.461
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	37.238.302	31.795.738
B) PASIVO NO CORRIENTE		25.364.293	15.859.794
I. Provisiones a largo plazo	15	315.706	385.462
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		135.140	129.947
2. Otras provisiones		180.566	255.515
II Deudas a largo plazo	8, 16	21.159.715	11.733.555
1. Deudas con entidades de crédito		10.855.861	11.509.042
2. Otras deudas a largo plazo		10.033.954	-
3. Otros pasivos financieros		269.900	224.513
III. Pasivos por impuesto diferido	17	78.392	64.737
IV. Periodificaciones a largo plazo	16.e	3.810.480	3.676.040
C) PASIVO CORRIENTE		14.354.244	9.800.645
I. Provisiones a corto plazo		173.899	287.102
II. Deudas a corto plazo	8, 16	10.806.922	4.657.882
1. Deudas con entidades de crédito		872.460	873.161
3. Otros pasivos financieros		9.934.462	3.784.721
III. Acreedores del grupo o asociados	8, 19	5.656	323.311
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	3.052.900	4.220.771
1. Proveedores		980.468	1.450.186
2. Acreedores inversiones sociales	16.c	1.818.173	2.542.188
3. Acreedores varios		17.834	19.856
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		31.947	8.444
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	145.948	134.639
6. Anticipos de clientes	16.d	58.530	65.458
V. Periodificaciones a corto plazo	16.e	314.867	311.579
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		94.430.220	74.139.319

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

	NOTAS	(Debe)/Haber 2025	(Debe)/Haber 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	18.a	4.103.921	8.088.408
a) Ventas de inmuebles		188.188	4.484.011
b) Ingresos por arrendamientos		2.671.506	2.456.634
c) Ingresos por aparcamientos		1.244.227	1.147.763
2. Variación de existencias		-32.785	-3.921.280
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.474.143	5.469.381
4. Aprovisionamientos	18.b	-1.645.010	-5.390.808
a) Consumo de terrenos y solares		-	-11.246
b) Certificaciones de obra		-510.298	-5.384.911
c) Gastos de obra		-1.136.942	-107.846
d) Programas e inversiones sociales		-	-
e) Provisión terminación promociones		2.230	113.195
5. Otros ingresos de explotación		308.481	185.670
a) Ingresos por servicios y otras ventas diversas		-	-
b) Subvenciones de explotación	18.c	308.481	185.670
6. Gastos de personal	18.d	-2.762.591	-2.591.545
a) Sueldos, salarios y asimilados		-2.101.913	-1.940.955
b) Cargas Sociales		-557.892	-543.225
c) Otros gastos sociales		-75.807	-86.827
d) Provisiones		-26.979	-20.538
7. Otros gastos de explotación	18.e	-1.578.842	-1.962.922
a) Servicios exteriores		-1.124.900	-1.160.446
b) Tributos		-466.604	-509.756
c) Variación de provisiones comerciales		12.662	-292.720
8. Amortización inmovilizado	5, 6 y 7	-1.141.157	-1.067.976
9. Imputación de subvenciones	14	847.899	784.783
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		95.933	2.392
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		95.933	2.392
12. Otros resultados		16.526	4.714
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-313.482	-399.183
13. Ingresos financieros	18.f	509.829	318.646
a) Intereses bancarios		198.398	164.680
b) Intereses de los créditos		117.393	43.354
c) Incorporación al activo de financieros	7 y 11	194.038	110.612
14. Gastos financieros	18.f	-457.652	-628.657
A.2) RESULTADO FINANCIERO	18.f	52.177	-310.011
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		-261.305	-709.194
15. Impuesto sobre beneficios	17	94.756	-56.267
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		-166.549	-765.461

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	NOTAS	-166.549	-765.461
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de activos y pasivos		-3.277	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados	14	6.304.117	2.859.959
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo	17	-15.713	-7.116
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		6.285.127	2.852.843
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	14	-847.898	-784.783
IX. Efecto impositivo	17	2.058	1.908
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		-845.840	-782.875
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		5.272.738	1.304.507

Hash: 4ed0c524aa47f361aabddee10138ef380ab9c12f | PÁG. 4 DE 57

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
Saldo final al 31.12.23	4.868.245	10.669.028	-	1.911.330	29.725.770	47.174.373
Ajustes por cambios de criterio 2024	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2024	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.24	4.868.245	10.669.028	-	1.911.330	29.725.770	47.174.373
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-765.461	2.069.968	1.304.507
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.911.330	-	-1.911.330	-	-
Saldo final al 31.12.24	4.868.245	12.580.358	-	-765.461	31.795.738	48.478.880
Ajustes por cambios de criterio 2025	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2025	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.25	4.868.245	12.580.358	-	-765.461	31.795.738	48.478.880
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-3.277	-	-166.549	5.442.564	5.272.738
Operaciones con socios o propietarios						
1. Ampliación de capital	960.065	-	-	-	-	960.065
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-765.461	-	765.461	-	-
Saldo final al 31.12.25	5.828.310	11.811.620	-	-166.549	37.238.302	54.711.683

Hash: 4ed0c524aa47f361aabddee10138ef380ab9c12f | PÁG. 5 DE 57

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-261.305	-709.194
2. Ajustes del resultado	-193.207	176.540
a) Amortización del inmovilizado (+)	1.141.157	1.067.976
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	105.203	2.770
c) Variación de provisiones (+/-)	-93.115	-591.675
d) Imputación de subvenciones (-)	-1.006.566	-776.536
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)	-101.518	-10.639
f) Ingresos financieros (-)	-509.829	-318.646
g) Gastos financieros (+)	457.652	628.657
h) Otros ingresos y gastos (+/-)	-186.191	174.633
3. Cambios en el capital corriente	-2.354.008	2.574.654
a) Existencias (+/-)	-2.802	3.664.317
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-839.905	454.223
c) Otros activos corrientes (+/-)	-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-1.196.934	-975.269
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-314.367	-568.617
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-281.688	-245.036
a) Pagos de intereses (-)	-480.086	-409.716
b) Cobros de intereses (+)	198.398	164.680
c) Cobros (pagos) impuesto sobre beneficios (+/-)	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-3.090.208	1.796.964
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-1.591.043	-5.557.971
a) Inmovilizado intangible	-2.116	-5.888
b) Inmovilizado material	-4.290	-1.628
c) Inversiones inmobiliarias	-1.474.143	-5.469.380
d) Otros activos financieros	-110.494	-81.075
7. Cobros por desinversiones (+)	219.119	44.389
a) Inmovilizado material	2.700	-
b) Inversiones inmobiliarias	209.940	38.998
c) Otros activos financieros	6.479	5.391
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-1.371.924	-5.513.582
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3.340.247	679.980
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.340.247	679.980
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-147.462	1.613.935
a) Emisión	800.255	5.393.186
2. Deudas con entidades de crédito (+)	492.900	5.133.207
4. Otras deudas (+)	307.355	259.979
b) Devolución y amortización de	-947.717	-3.779.251
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-870.218	-3.771.739
4. Otras deudas (-)	-77.499	-7.512
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	3.192.785	2.293.915
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)	-1.269.347	-1.422.703
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12.708.481	14.131.184
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.439.134	12.708.481

Hash: 4ed0c524aa47f361aabddee10138ef380ab9c12f | PÁG. 6 DE 57

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

1. Actividad de la Empresa

La Empresa Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (en adelante la Sociedad), domiciliada en Córdoba, en la calle Ángel de Saavedra, número 9, se constituyó el día 23 de julio de 1981, no habiendo modificado su denominación social desde su constitución.

Se constituyó con un capital social de 30.050,61 euros, efectuándose posteriores ampliaciones hasta llegar a la actual cifra de 5.828.310,00 euros, totalmente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y siendo la última ampliación celebrada en este ejercicio, de 1 de diciembre de 2025 por un importe de 960.065,00 euros.

El objeto social, después de la modificación acordada por la Junta General en su sesión de veinticinco de junio de 2010, es el reflejado en el artículo 2, de los Estatutos, que establece:

- "1. VIVIENDAS MUNICIPALES DE CORDOBA, S.A. tiene por objeto fundamental el desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Córdoba, y para ello la promoción, construcción, reconstrucción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado o autorizable en el futuro y de cualquier tipo, clase o régimen.*
- 2. Asimismo, con idéntico contenido y alcance que el apartado anterior, la gestión, promoción y administración de aparcamientos de vehículos, en edificios o en superficie, lo que comprende la adquisición, gravamen, disfrute y disposición de bienes y derechos por cualquier título, todo ello con carácter instrumental de la política municipal de ordenación del tráfico en la ciudad mediante la adopción de medidas disuasorias del empleo de vehículos particulares.*
- 3. Por razón de su objeto social y por la condición de su único accionista "VIMCORSA" tendrá la consideración de promotor público, lo que no será obstáculo, sin embargo, para que pueda promover y realizar actuaciones de cualquier tipo en materia de suelo y vivienda.*
- 4. El ámbito geográfico de su actuación abarcará el término municipal de Córdoba, ocupándose preferentemente del Casco Histórico de la Ciudad, dedicando especial atención a su rehabilitación, conservación y desarrollo.*
- 5. Podrá desarrollar las actividades integrantes de su objeto tanto de modo directo, como indirectamente y en este segundo caso, ya total, ya parcialmente mediante su participación en entidades urbanísticas colaboradoras, asociaciones y comunidades de propietarios e incluso, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo propio.*
- 6. Los anteriores servicios públicos y actividades desarrollados por la Sociedad, en su consideración de medio propio del Ayuntamiento de Córdoba, siempre que cuente con una financiación suficiente. El importe de esta última será fijado en los términos previstos en el artículo 24.6 de la Ley de Contratos del Sector Público".*

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2025 y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante los Reales Decretos 1159/2010 y 1/2021, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se sigue aplicando la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad 1990 a las Empresas Inmobiliarias, aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y el presente Plan General de Contabilidad 2007.

Las cifras contenidas en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la presente memoria están expresadas en Euros, salvo mención expresa.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 12 de junio de 2025.

b) Aspectos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La empresa ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación del ejercicio 2025, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias que los rodean.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El importe de determinadas provisiones.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, especialmente de las cuentas a cobrar a clientes.
- El valor razonable de los activos construidos por las sociedades concesionarias de aparcamientos que se encuentran bajo el control de la Sociedad
- El valor razonable de los bienes adscritos o cedidos en uso por el Ayuntamiento.
- El valor recuperable de las existencias.

Dichas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos y circunstancias analizados. No se considera probable que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas significativamente en próximos ejercicios. En todo caso, el efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su formulación. En la preparación de las presentes cuentas anuales ha prevalecido el principio de imagen fiel.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

e) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo

f) Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas de balance.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo del tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia de la Sociedad, en coordinación con el Departamento de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo del tipo de interés

La Sociedad cuenta con diversas fuentes de financiación externa, entre las que se encuentra la obtención de préstamos de entidades de crédito. Generalmente, salvo excepciones, los tipos de interés pactados con estas entidades son variables, fluctuando dichos tipos en función de las condiciones del mercado interbancario.

Si bien la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura que permitan mitigar el riesgo de cambios en dichos tipos de interés, actualmente los intereses devengados por la práctica totalidad de los préstamos no subrogables recibidos de instituciones de crédito tienen asociados subvenciones de intereses por parte de las administraciones públicas, lo que mitiga notablemente el consecuente efecto negativo que una subida de tipo de interés pudiera tener en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la tesorería de la Sociedad.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros expuestos al riesgo de crédito son las partidas de clientes y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras corrientes y efectivo.

Los deudores prácticamente derivan de los contratos de arrendamiento de viviendas, realizando la Sociedad funciones pertinentes para la reclamación de deudas no cobradas, así como la implantación de políticas encaminadas al aseguramiento del correcto tratamiento de las posibles pérdidas por deterioro de aquellos saldos no cobrados.

En relación al riesgo asociado a inversiones financieras corrientes y efectivo, la Sociedad cuenta con una política de inversión conservadora. Generalmente, los excedentes de tesorería son instrumentados en depósitos a plazo en entidades de crédito o en saldos en cuentas remuneradas, que, si bien la rentabilidad ofrecida por los mismos es por lo

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

general inferior a otro tipo de productos, aseguran una disponibilidad inmediata con un riesgo nulo para la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad únicamente opera con entidades de crédito de reconocido prestigio y solvencia.

Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con una política de liquidez y financiación que asegura el mantenimiento de niveles de efectivo suficientes que permiten la disposición de fondos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones contraídas con terceros, garantizando el equilibrio financiero.

La previsión de generación de liquidez incluida en la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2026 es la siguiente:

ESTADO DE LIQUIDEZ A 12 MESES	Miles de Euros
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
1. Resultado del ejercicio 2026 antes de impuestos	-367
2. Ajustes al resultado	572
3. Cambios en el capital corriente	-7.705
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-453
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-7.953
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión	
6. Pagos por inversiones	-2.223
7. Cobros por desinversiones	0
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7 - 6)	-2.223
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3.362
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.976
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	5.338
AUMENTO/DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	-4.838

3.2. Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

4. Normas de registro y valoración

a) Inmovilizado intangible

Las concesiones administrativas, que confieren a la Sociedad el derecho de uso de determinados activos por 75 años, se han registrado por su valor de tasación, siendo su contrapartida, en unos casos el capital y en otros una partida registrada en el patrimonio neto en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados”.

La cesión del derecho de uso a terceros de activos sujetos a concesión se reconoce siguiendo los criterios expuestos en el apartado de Arrendamientos. En la medida en que se cedan sustancialmente a un tercero todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, la transacción se reconoce como un arrendamiento financiero.

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil estimada en cuatro años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada que no supera los cuatro años.

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se presentan valorados a su precio de adquisición o a su coste de producción menos la amortización acumulada.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productiva o alargamiento de su vida útil. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento que se producen.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para uso propio	50
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Elementos de transporte	3
Otro inmovilizado material	6 a 8
Otras instalaciones	13

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, por lo que no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

c) Inversiones inmobiliarias

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Los derechos sobre bienes municipales adscritos o cedidos en uso por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, confiriéndoles a la Sociedad el derecho de uso sobre los mismos ilimitado y sin contraprestación, se han registrado por el valor económico atribuido en el P.G.O.U. de Córdoba vigente o a su valor razonable según la mejor estimación disponible, siendo la contrapartida una partida registrada en el

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

patrimonio neto en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados”. Cuando el bien adscrito corresponde a un terreno, solar o parcela no depreciable, el derecho de uso registrado no es amortizado ni se imputa a resultados el ingreso de patrimonio neto derivado de la adscripción, que permanece en el balance hasta que el plazo de adscripción se extinga.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son de 50 años para los inmuebles de nueva construcción y 25 para los usados.

Asimismo, en virtud de lo recogido en la consulta nº7 publicada en el BOICAC 94, la Sociedad tiene registrado el valor estimado de la infraestructura construida por las empresas concesionarias de los aparcamientos “La Salud”, “ La Herradura” y “La Victoria” dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance, al considerarse que la Sociedad es en última instancia quien tiene potestad de decisión y control sobre las condiciones de explotación de los mismos, neto de su amortización acumulada calculada desde sus respectivas fechas de puestas en funcionamiento, con abono a un ingreso diferido, clasificado en el balance dentro de los epígrafes de Periodificaciones a largo plazo y Periodificaciones a corto plazo.

d) Inversiones mobiliarias

La Sociedad tiene registradas obras de arte en el epígrafe de “Inversiones Mobiliarias” reconocidas a su coste de adquisición. Estos activos están sometidos a pruebas de pérdidas por deterioro periódicas. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta.

Dicho epígrafe recoge un importe de 311.911 €, de los cuales corresponden 262.100 €, a la adquisición en 2008 de un conjunto de 31 obras así como el archivo personal del pintor Pepe Espaliú, cuya finalidad es la exposición en el Museo Pepe Espaliú.

A fecha de cierre no se pone de manifiesto un deterioro en el valor contable de estos activos.

e) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros.

Las cuentas con las Administraciones Públicas (subgrupo 47 del PGC) no se consideran activos o pasivos financieros ya que si bien recogen derechos de cobro y obligaciones de pago derivados de subvenciones concedidas, créditos o débitos con Organismos de la Seguridad Social, o activos y pasivos fiscales, dichos elementos no surgen de una relación contractual, tal y como requiere la definición de instrumento

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

financiero según la NRV 9ª, sino que tienen su origen en un requerimiento legal o en actividades de fomento por parte de las Administraciones Públicas.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se ha producido si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

f) Otros activos financieros

Las fianzas entregadas corresponden a los importes desembolsados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

g) Existencias

Los terrenos, así como los gastos directamente relacionados con las diferentes promociones se valoran siguiendo el criterio de coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las cesiones gratuitas realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba con destino a promociones de venta, se han registrado por el valor económico atribuido por la Gerencia de Urbanismo en los acuerdos de cesión o a su valor razonable según la mejor estimación disponible. Como contrapartida se registra en el patrimonio neto,

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados”, o en el pasivo como deudas transformables en subvenciones en “Otras deudas”. El traspaso a resultado se producirá en el momento de la entrega de las citadas promociones.

La imputación de los costes conjuntos en promociones en curso se basa en criterios o indicadores lo más objetivos posibles y que se ajustan a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras, sea lo más paralela o proporcional al valor de realización de estos.

En las promociones en curso de ciclo largo que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser entregadas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado. La activación de gastos financieros en existencias cesará si se produjese un periodo de interrupción de las obras.

La Dirección realiza anualmente una revisión del valor de las existencias para comprobar su adecuación a los valores de mercado y realizar las correcciones oportunas de acuerdo a los criterios establecidos anteriormente.

h) Patrimonio neto

El patrimonio neto está constituido por los Fondos Propios y las Subvenciones, donaciones y legados recibidos. El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

i) Pasivos financieros. Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

También se registran en esta categoría las posibles subvenciones concedidas en tanto no adquieran la condición de no reintegrable.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

j) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La totalidad de las subvenciones se contabilizan cuando se obtiene la concesión oficial de las mismas, registrándose bajo el epígrafe de Subvenciones, donaciones y legados recibidos cuando se han cumplido las condiciones que le confieren el carácter de no reintegrable.

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma directamente correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en el balance.

Por su parte las subvenciones concedidas para cancelar deudas se imputan como ingresos del ejercicio en que produzca dicha cancelación, salvo cuando se otorguen en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento financiado.

k) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de cierre del ejercicio.

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

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

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio.

El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. Este régimen es de aplicación a la Sociedad.

l) Provisiones y contingencias

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la Memoria.

m) Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal

El convenio colectivo privado de la Sociedad para los ejercicios 2008-2011, que continúa siendo aplicable a la Sociedad, prevé en su artículo 46 un premio extraordinario de antigüedad, consistente en que el personal fijo o indefinido de la

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Sociedad con 15 años de servicio efectivo tendrá derecho a un premio extraordinario por 15.675 €, sujeto a actualización periódica en función del IPC.

Este compromiso contemplado en convenio se devenga en proporción a los años trabajados. Se ha registrado provisión a tal efecto por el valor actual esperado de los flujos monetarios, aplicando una tasa de descuento del 5% y estimando un incremento del importe del premio inicial por IPC del 2,5%.

Con relación a la jubilación anticipada, el convenio se establece la posibilidad de acogerse de manera voluntaria dentro de los cinco años anteriores a la edad reglamentaria de jubilación, estableciéndose unas cantidades en función de la edad con que se acoja a la misma. La empresa no registra pasivo por este concepto al considerar que no se van a producir salidas de flujo de efectivo por este concepto.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por compraventa de bienes o servicios se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo, es decir, en el momento, o a medida que, se produce la transmisión del control de los bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación asociada al bien entregado o servicio prestado, deducidos descuentos y cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la aplicación de este criterio, la Sociedad previamente ha procedido a:

- Identificar el/los contratos del cliente/s.
- Identificar las obligaciones de desempeño.
- Determinar el precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

La citada transmisión del control de los bienes y servicios, en caso de inmuebles en fase de construcción en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá, con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de obra, o de la fase completa terminada de la misma) y se haya otorgado escritura de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

Las entregas, en efectivo o efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la firma de la escritura pública, se registran como Anticipos de clientes en el pasivo del balance.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Además, siguiendo el criterio de prudencia valorativa, la Sociedad registra para aquellas promociones en curso en las que estima incurrir en pérdidas las correspondientes provisiones por depreciación.

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

El resto de los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

o) Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

p) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

q) Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

r) Medioambiente

Los pagos derivados de las actuaciones encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto en el ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

s) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

El ciclo normal de explotación de la Sociedad es superior a 12 meses en lo relativo a la actividad de promoción inmobiliaria e inferior a 12 meses en las restantes actividades.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Concesiones Administrativas	Aplicaciones informáticas	Inm. Inm. en curso	Total
Saldo a 01/01/2024	1.072.717	3.158	-	1.075.875
Coste	1.261.485	124.622	-	1.386.107
Amortización acumulada	-188.768	-121.464	-	-310.232
Valor contable	1.072.717	3.158	-	1.075.875
Entradas	105.045	-	5.888	110.933
Bajas	-8.247	-	-	-8.247
Dotación amortización	-17.397	-2.955	-	-20.352
Bajas amortización	1.459	-	-	1.459
Saldo a 31/12/2024	1.153.577	203	5.888	1.159.668
Coste	1.358.283	124.622	5.888	1.488.793
Amortización acumulada	-204.706	-124.419	-	-329.125
Valor contable	1.153.577	203	5.888	1.159.668
Entradas	2.990.112	-	2.116	2.992.228
Bajas	-5.498	-	-	-5.498
Dotación amortización	-26.351	-1.469	-	-27.820
Bajas amortización	1.046	-	-	1.046
Traspasos	-	8.004	-8.004	-
Saldo a 31/12/2025	4.112.886	6.738	-	4.119.624
Coste	4.342.897	132.626	-	4.475.523
Amortización acumulada	-230.011	-125.888	-	-355.899
Valor contable	4.112.886	6.738	-	4.119.624

Al 31 de diciembre de 2025 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste de adquisición de 124.399 € (2024: 123.458 €).

Las concesiones administrativas corresponden a bienes dotacionales aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba destinados a la construcción de apartamentos y aparcamientos, según el siguiente detalle:

	2025	2024
Dotacional Sama Naharro I	684.554	695.485
Dotacional Sama Naharro II	958.887	-
Dotacional Alojamientos Fátima	464.681	-
Dotacional Alojamientos Pretorio	1.558.279	-
Conc. administrativa suelo Don Rodrigo	103.026	104.427
Subsuelo aparcamiento Figueroa	343.459	353.665
TOTAL	4.112.886	1.153.577

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Durante el ejercicio se ha formalizado la ampliación de capital por la concesión demanial administrativa de uso privativo de la parcela dotacional (finca P2) sita en viario entre la C/Joaquín Sama Naharro y la Glorieta de Santa Beatriz, con destino a la construcción y explotación de la segunda fase de alojamientos para mayores concedida en años anteriores (ver nota 13).

Asimismo, el Ayuntamiento ha realizado en 2025 nuevas concesiones de terrenos tanto en Fátima (parcela 7 del PERI LE-19) como en Pretorio (parcela 3.1 del Sector Renfe) con destino a la construcción y explotación de alojamientos en régimen de alquiler. Ambas cesiones tienen carácter gratuito.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a los valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización

6. Inmovilizado material

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones y otro inmovilizado material	Total
Saldo a 01/01/2024	2.678.541	62.097	2.740.638
Coste	3.995.718	512.937	4.508.655
Amortización acumulada	-1.317.177	-450.840	-1.768.017
Valor contable	2.678.541	62.097	2.740.638
Entradas	-	1.628	1.628
Bajas	-	-580	-580
Dotación amortización	-61.526	-8.989	-70.515
Bajas amortización	-	580	580
Saldo a 31/12/2024	2.617.015	54.736	2.671.751
Coste	3.995.718	513.985	4.509.703
Amortización acumulada	-1.378.703	-459.249	-1.837.952
Valor contable	2.617.015	54.736	2.671.751
Entradas	-	4.290	4.290
Bajas	-	-4.313	-4.313
Dotación amortización	-61.527	-9.009	-70.536
Bajas amortización	-	1.701	1.701
Saldo a 31/12/2025	2.555.488	47.405	2.602.893
Coste	3.995.718	513.962	4.509.680
Amortización acumulada	-1.440.230	-466.557	-1.906.787
Valor contable	2.555.488	47.405	2.602.893

No existe inmovilizado afecto a reversión.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2025 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso, con un coste original de 407.240 €, correspondiendo 192.667 € a instalaciones, 97.532 € a mobiliario, 52.435 € a equipos informáticos, 48.399 € a otro inmovilizado material, y 16.207 € a elementos de transporte. Al 31 de diciembre de 2024 existía inmovilizado material que estaba totalmente amortizado y en uso, con un coste original de 404.907 €, correspondiendo 192.667 € a instalaciones, 97.007 € a mobiliario, 51.047 € a equipos informáticos, 47.979 € a otro inmovilizado material, y 16.207 € a elementos de transporte.

b) Terrenos y construcciones

Dentro del epígrafe Terrenos y construcciones se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 919.403 € (919.403 € en 2024).

c) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en el inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Terrenos y Constr. para arrendamiento	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 01/01/2024	38.567.888	2.859.561	41.427.449
Coste	58.382.084	2.859.561	61.241.645
Amortización acumulada	-19.750.889	-	-19.750.889
Deterioros de valor	-63.307	-	-63.307
Valor contable	38.567.888	2.859.561	41.427.449
Entradas	1.588.693	5.579.992	7.168.685
Bajas	-36.457	-	-36.457
Dotación amortización	-977.109	-	-977.109
Bajas amortización acumulada	4.756	-	4.756
Deterioro inversiones inmobiliarias	1.883	-	1.883
Saldo a 31/12/2024	39.149.654	8.439.553	47.589.207
Coste	59.934.320	8.439.553	68.373.873
Amortización acumulada	-20.723.242	-	-20.723.242
Deterioro inversiones inmobiliarias	-61.424	-	-61.424
Valor contable	39.149.654	8.439.553	47.589.207
Entradas	-	1.668.181	1.668.181
Bajas	-141.570	-	-141.570
Dotación amortización	-1.042.801	-	-1.042.801
Bajas amortización acumulada	30.760	-	30.760
Cesión de uso inv. Inmobiliarias	-3.278	-	-3.278
Deterioro inversiones inmobiliarias	1.255	-	1.255
Traspasos	9.811.907	-9.811.907	-
Saldo a 31/12/2025	47.805.927	10.107.734	57.913.661
Coste	69.604.657	295.827	69.900.484
Amortización acumulada	-21.738.561	-	-21.738.561
Deterioros de valor	-60.169	-	-60.169
Valor contable	47.805.927	295.827	48.101.754

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio ascienden a 194.038 € (2024: 110.612 €).

Dentro del epígrafe Construcciones para arrendamiento se encuentra incluido el valor del suelo que asciende en 2025 a 8.432.409 € (2024: 8.449.999 €).

Al 31 de diciembre de 2025 existen inversiones inmobiliarias, todavía en uso, y totalmente amortizadas con un coste de 2.174.316 € (2024: 2.174.316 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

La estimación del valor nominal de las rentas de los contratos de arrendamiento que la Sociedad espera ingresar durante la vida útil de los inmuebles para arrendamiento, analizados por vencimientos, teniendo en cuenta las condiciones actuales de los contratos de alquiler y sin actualización de rentas es el siguiente:

EJERCICIO	2025	2024
A un año	3.181.000	2.686.000
A dos años	3.245.000	2.739.000
A tres años	3.302.000	2.794.000
A cuatro años	3.368.000	2.850.000
A cinco años	3.435.000	2.906.000
Años posteriores	127.430.000	97.015.000
TOTAL RENTAS	143.961.000	110.990.000

Durante 2025 no se ha realizado ninguna corrección valorativa adicional de las inversiones inmobiliarias.

a) Inmovilizado afecto a garantías y a subvenciones recibidas

La práctica totalidad de los inmuebles para arrendamiento y para uso propio, se encuentran afectos a garantías hipotecarias a favor de diversas entidades financieras y entes públicos (ver nota 16). Adicionalmente, se encuentran en parte subvencionados (ver nota 14).

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

8. Análisis por categorías de los instrumentos financieros

El análisis por categoría de los instrumentos financieros a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y Otros		Créditos y Otros	
	2025	2024	2025	2024
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.221.591	914.324
Activos financieros a coste amortizado	375.434	271.419	-	-
	375.434	271.419	1.221.591	914.324

PASIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros		Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar	10.855.861	11.509.042	269.900	224.513	872.460	873.161	2.912.608	4.409.443
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-
	10.855.861	11.509.042	269.900	224.513	872.460	873.161	2.912.608	4.409.443

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

9. Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento de las fianzas a largo plazo durante 2025 y 2024 es el siguiente:

Inversiones financieras a largo plazo	Fianzas depositadas	Total
Saldo al 01/01/2024	195.735	195.735
Altas	81.075	81.075
Bajas	-5.391	-5.391
Saldo al 31/12/2024	271.419	271.419
Altas	110.494	110.494
Bajas	-6.479	-6.479
Saldo al 31/12/2025	375.434	375.434

El detalle de las fianzas recibidas de arrendatarios y depositadas en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por operaciones de arrendamiento a largo plazo de los inmuebles en régimen especial de protección oficial es el siguiente:

	2025	2024
Fianzas recibidas	-223.637	-197.481
Fianzas depositadas	198.328	175.515
Neto	-25.309	-21.966

10. Préstamos y otras cuentas a cobrar a largo y corto plazo

Los préstamos y partidas a cobrar, diferenciando el corto del largo plazo corresponden a los siguientes conceptos:

	2025		2024	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Créditos a terceros	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-
Clientes por ventas y otras cuentas a cobrar	-	331.896	-	381.360
Clientes y efectos a cobrar por ventas	-	124.348	-	171.863
Deudores por arrendamiento	-	2.439.603	-	2.338.665
Otros deudores	-	60.124	-	59.930
Otras entidades públicas	-	202.819	-	202.819
Deterioro de valor de créditos op. comerciales	-	-2.494.998	-	-2.391.917
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	876.207	-	526.631
Deudores varios	-	627	-	627
Personal	-	12.861	-	5.706
TOTAL	-	1.221.591	-	914.324

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

El deterioro de valor de los créditos a 31 diciembre de 2025 asciende a 2.494.998 € (2024: 2.391.917 €) correspondiendo 2.221.297 € a dudoso cobro de deuda por arrendamiento de inmuebles (2024: 2.120.895 €), 10.758 € a deuda por ventas (2024: 8.273) y 60.124 € a concesiones de otros locales (2024: 59.930 €). Adicionalmente se mantiene una deuda de 202.819 € con la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares (2024: 202.819 €).

Los movimientos de estos deterioros durante los ejercicios 2025 y 2024, son los siguientes:

	2025	2024
Saldo inicial	2.391.917	2.496.967
Dotaciones (Nota 18.e))	180.019	121.676
Aplicación Dotación (Nota 18.e))	-73.955	-114.580
Insolvencias definitivas	-2.983	-112.146
TOTAL	2.494.998	2.391.917

11. Existencias

El desglose de la variación de las existencias es el que sigue:

	2025	2024	Variación
Edificios terminados	1.354.126	1.508.741	-154.615
Terrenos	31.720	31.720	-
Solares para edificar	17.123.342	671.840	16.451.502
Promociones en curso	499.965	378.134	121.831
Deterioros de valor	-17.837	-20.066	2.229
TOTAL	18.991.316	2.570.369	16.420.947

Del importe registrado en las Promociones en curso al 31 de diciembre de 2025 no corresponde cuantía alguna a ciclo corto (2024: 0 €) siendo los 499.965 € de obras de ciclo largo (2024: 378.134 €).

Al 31 de diciembre de 2025, no se ha capitalizado importe alguno por gastos financieros que han surgido de la financiación ajena específicamente obtenida para la construcción de las promociones (2023: 0 €), los cuales se recogen como parte del resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe “Incorporación al activo de gastos financieros”.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

La Sociedad tiene al cierre de 2025 compromisos firmes en venta, generalmente contratos, por un importe de 14.000 € (2024: 32.000 €), correspondiendo a promociones en curso de ciclo largo 0 € (2024: 0 €).

En el ejercicio de 2013 se registraron unos deterioros por importe de 49.506 €, siendo el importe pendiente a 31 de diciembre de 2025 de 17.837 € (2024: 20.066 €).

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:

	2025	2024
Tesorería	11.439.134	12.708.481
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
TOTAL	11.439.134	12.708.481

Todos los saldos son de libre disposición.

13. Fondos propios

a) Capital suscrito

Con fecha 1 de diciembre se ha escriturado una ampliación de capital por 960.065 euros, con cargo a la concesión demanial otorgada por el Ayuntamiento sobre la parcela dotacional destinada a la ampliación de alojamientos de Sama Naharro, mediante aumento del valor nominal de las acciones.

A 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito se compone de 500 acciones ordinarias nominativas, de 11.656,62 € de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. El único accionista de la Sociedad es el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

b) Reservas

Reserva Legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital y con el artículo 35 de los Estatutos de la Sociedad que establece que, una cifra no inferior al 20 por 100 de los beneficios se destinará a la reserva legal y si ésta se hallare cubierta por haber alcanzado el 20 por ciento de capital social, a un fondo de Reserva voluntaria.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

c) Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados del ejercicio 2025:

	Euros
A Reservas voluntarias	-166.549
TOTAL	-166.549

La distribución propuesta por el Consejo de Administración y aprobada por el Accionista Único correspondiente al ejercicio 2024 fue la siguiente: A Reservas voluntarias -765.461 €.

Durante el ejercicio no se han repartido dividendos a cuenta.

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:

	2025	2024
Subvenciones oficiales de capital	31.278.575	25.830.513
Donaciones recibidas	1.687.770	1.687.770
Derechos sobre bienes adscritos	4.271.957	4.277.455
TOTAL	37.238.302	31.795.738

a) Subvenciones oficiales de capital

	2025	2024
i Ayuntamiento de Córdoba.	5.567.077	3.231.010
ii Ministerio de Fomento, ayuda directa.	9.140.504	6.141.649
iii Junta de Andalucía, subvenciones préstamos.	9.069.023	8.906.860
iv Ministerio de Fomento, subsidiaciones préstamos.	7.501.971	7.550.994
TOTAL	31.278.575	25.830.513

- i. Subvenciones otorgadas por el Excmo. Ayuntamiento: principalmente, en los inicios de la actividad de VIMCORSa para la adquisición de suelos en el casco histórico y para rehabilitación de viviendas en la Plaza de la Corredera, así como la rehabilitación y musealización de Casa Trueque. El importe de subvención correspondiente al suelo se imputa al resultado cuando se enajena y el importe correspondiente a la construcción se imputa como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.

En 2025 se ha formalizado sendas concesiones demaniales de las parcela 7 del PERI LE-19 en Fátima y parcela 3.1 del Sector Renfe en Pretorio, para la

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

- construcción y explotación de alojamientos en régimen de alquiler. La valoración inicial es de 467.660 € y 1.562.388 € respectivamente.
- Asimismo se ha aprobado la cuenta justificativa final de la subvención concedida para la construcción de la segunda fase de alojamientos de Sama Naharro, por 363.950 €, alcanzando la subvención final 1.000.000 €.
- ii. Subvenciones directas concedidas y abonadas por el Ministerio de Fomento para promociones de viviendas en régimen de alquiler, a razón de una cantidad por cada metro cuadrado útil de vivienda. Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.
- En 2025 se ha obtenido también resolución definitiva de la subvención correspondiente a la segunda fase de alojamientos de Sama Naharro, por 3.223.590 euros.
- iii. Subvenciones de la Junta de Andalucía por importe del total o parte del capital más los intereses del préstamo protegido vinculado a promociones de viviendas en régimen de alquiler, y que abona por anualidades (Ver nota 16). Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.
- iv. Subsidiación de intereses o cuotas de los préstamos vinculados a promociones de viviendas en régimen de alquiler por parte del Ministerio de Fomento, regulados en los distintos Planes Nacionales de vivienda, y que éste abona directamente a la Entidad Financiera, descontándola ésta del cobro al promotor. Se registra por la diferencia entre el valor de reembolso inicial y el valor actual de los pagos descontados a un tipo de interés. El citado diferencial se contabiliza como ingreso directamente en el patrimonio neto, imputándose a resultados en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.

La Dirección considera que se han cumplido o se están cumpliendo sin incidencias las condiciones generales y particulares impuestas a la Sociedad en las resoluciones de concesión de las citadas ayudas.

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas de Subvenciones oficiales de capital tienen su reflejo en el siguiente cuadro:

	2025	2024
Saldo inicial	25.830.513	23.752.298
Subvenciones concedidas en el ejercicio	6.155.197	2.708.971
Diferencias temporarias	-15.388	-6.772
Modificaciones		
Cambio de tipo de interés y subsidio	176.381	150.988
Revisión subvenciones	-27.461	-
Diferencias temporarias	-325	-344
Transferidas al resultado		
Subvenciones traspasadas	-842.400	-776.536
Diferencias temporarias	2.058	1.908
Saldo final	31.278.575	25.830.513

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

b) Donaciones recibidas

Bajo este epígrafe se recogen cesiones gratuitas de solares recibidas del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para la promoción de viviendas en régimen de alquiler por importe de 1.687.770 €. (2024: 1.687.770 €).

c) Derechos sobre bienes adscritos

Esta partida recoge las adscripciones realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba sobre bienes municipales, de uso ilimitado y sin contraprestación (ver nota 7).

15. Provisiones y pasivos contingentes

	Oblig. por prestaciones a l/p al personal	Otras provisiones	Provisiones a c/p	Total
Saldo a 01/01/2024	121.201	94.240	613.824	829.265
(+) Dotaciones	8.746	161.275	285.491	446.766
(-) Aplicaciones	-	-	-471.942	-471.942
(-) Excesos	-	-	-140.271	
(+/-) Traspasos del lp al cp	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2024	129.947	255.515	287.102	542.617
(+) Dotaciones	5.193	-	194.038	194.038
(-) Aplicaciones	-	-74.949	-208.414	-283.363
(-) Excesos	-	-	-98.827	-98.827
(+/-) Traspasos del lp al cp	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2025	135.140	180.566	173.899	354.465

a) Provisiones

La Sociedad incluye dentro de este epígrafe 135.140 € (2024: 129.947 €) correspondientes a la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable, según la información que se detalla en la Nota 4.m) de la Memoria.

Adicionalmente, de la provisión de 94.240 euros dotada en años anteriores por la reclamación de la Comunidad de Propietarios de Valdepuentes III de Córdoba mediante demanda contra Vimcorsa por la reparación de vicios y defectos identificados en el inmueble, tras estimación parcial a favor de la Comunidad de Propietarios, se ha aplicado la cantidad de 74.949 euros por ejecución de la obligación principal.

En 2024 se provisionó una cuantía de 161.275 euros por una notificación de liquidación de intereses de demora del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba. Estamos aún en espera de respuesta del Ayuntamiento a la reclamación presentada.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Se ha realizado actualización de la provisión de 285.491 € dotada en 2024 correspondiente al contrato oneroso de la concesión demanial del inmueble de Don Rodrigo, concedida por el Ayuntamiento de Córdoba para su explotación en régimen de alquiler social, quedando al cierre del ejercicio en 172.288 euros.

b) Pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad mantiene otras reclamaciones y controversias legales a su favor y en su contra, como consecuencia natural de su negocio y de las reclamaciones económicas y técnicas que las partes de un contrato suelen interponerse mutuamente, sin que a la fecha se considere que puedan tener un impacto relevante.

16. Débitos y otras partidas a pagar

El análisis por vencimientos del ejercicio 2025 es el siguiente:

	Nota	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. crédito	16.a)	872.460	704.293	825.246	878.964	868.364	7.578.994	-872.460	10.855.861
Deudas transf. Subv.	16.b)	9.934.462	-	-	-	-	10.033.954	-9.934.462	10.033.954
Fianzas recibidas		-	-	-	-	-	269.900	-	269.900
Periodif. a l/p y c/p	16.e)	314.867	110.840	110.840	110.840	110.840	3.367.120	-314.867	3.810.480
Acreed.emp. grupo	19	5.656	-	-	-	-	-	-5.656	-
Proveedores		980.468	-	-	-	-	-	-980.468	-
Acreed. varios		17.834	-	-	-	-	-	-17.834	-
Acreed. invers. Sociales	16.c)	1.818.173	-	-	-	-	-	-1.818.173	-
Remun. pendte. pago		31.947	-	-	-	-	-	-31.947	-
Anticipos de clientes	16.d)	58.530	-	-	-	-	-	-58.530	-
TOTAL		14.034.397	815.133	936.086	989.804	979.204	21.249.968	-14.034.397	24.970.195

El análisis por vencimientos del ejercicio 2024 es el siguiente:

	Nota	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. crédito	16.a)	873.161	704.293	825.246	878.964	868.364	8.232.175	-873.161	11.509.042
Deudas transf. subv.	16.b)	3.784.721	-	-	-	-	-	-3.784.721	-
Fianzas recibidas		-	-	-	-	-	224.513	-	224.513
Periodif. a l/p y c/p	16.e)	311.579	110.840	110.840	110.840	110.840	3.232.680	-311.579	3.676.040
Acreed.emp. grupo	19	323.311	-	-	-	-	-	-323.311	-
Proveedores		1.450.186	-	-	-	-	-	-1.450.186	-
Acreed. varios		19.856	-	-	-	-	-	-19.856	-
Acreed. invers. sociales	16.c)	2.542.188	-	-	-	-	-	-2.542.188	-
Remun. pendte. pago		8.444	-	-	-	-	-	-8.444	-
Anticipos de clientes	16.d)	65.458	-	-	-	-	-	-65.458	-
TOTAL		9.378.904	815.133	936.086	989.804	979.204	11.689.368	-9.378.904	15.409.595

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

a) Deudas con entidades de crédito

En este epígrafe se contemplan los Préstamos hipotecarios, destinados a la financiación de la construcción de inmuebles para el alquiler, que se amortizan en 20 o 25 años a un interés subsidiado marcado por el Consejo de Ministros, así como los Préstamos hipotecarios subrogables destinados a la financiación de las promociones en curso destinadas a la venta. El tipo de interés de estos últimos se sitúa entre Euribor más 531 puntos básicos fijo y el Euribor más de 0,95 puntos básicos.

Aun cuando el vencimiento formal de estos préstamos subrogables es a largo plazo, se clasifica en el corto plazo atendiendo a que financia unidades inmobiliarias destinadas a la venta. El saldo a 31 de diciembre de 2025 es 0 € (2024: 67.790 €)-

El detalle de los préstamos con entidades de crédito a corto plazo es el siguiente:

	2025	2024
Préstamos subrogables	-	67.790
Parte a corto de los préstamos a largo	872.460	775.013
Deudas por intereses con Ent. Cto.	-	30.358
TOTAL	872.460	873.161

b) Otros pasivos financieros

Principalmente corresponde a Deudas transformables en subvenciones por ayudas o subvenciones recibidas, en tanto no se cumplan las obligaciones y requisitos para su reconocimiento como no reintegrable. Su composición es la siguiente:

	2025	2024
Cesión gratuita suelos venta	10.033.954	-
Total largo plazo	10.033.954	-
Ayuda Ayto. Sama Naharro II	-	363.950
Ayuda Jta. Andalucía Sama Naharro II FPA	-	3.223.590
Ayuda Jta. Andalucía Sama Naharro II Prog. 6	3.552.318	-
Ayuda Jta. Andalucía ARRU	-	197.000
Cesión gratuita suelos venta	6.381.962	-
Total corto plazo	9.934.280	3.784.540

En 2025 se ha recibido resolución de la Junta de Andalucía de concesión de ayudas del Programa 6 del RD 853/2021, para la segunda fase de los alojamientos de Sama Naharro aún en trámite de justificación. También se han recibido cesiones gratuitas de terrenos por el Ayuntamiento de Córdoba, con destino a ejecutar promociones para venta, condicionadas al cumplimiento del fin objeto de la concesión.

Por otra parte, en se han traspasado a subvención las ayudas de Fomento del Parque del Alquiler de la Junta de Andalucía y de la parte restante de la ayuda del Ayuntamiento de Córdoba correspondiente a la fase II de Sama Naharro, tras cumplirse las obligaciones y requisitos para su consideración como no reintegrable.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

c) Acreedores inversiones sociales

La partida de “Acreedores inversiones sociales” corresponde a los compromisos adquiridos y pendientes de pago con terceros para ayudas al alquiler, rehabilitación de inmuebles y otras actuaciones de carácter social, en base a los distintos convenios de colaboración suscritos para la gestión de ayudas.

	2025	2024
i. Convenio colaboración Ayudas Alquiler	225.746	279.635
ii. Convenio colaboración Ayudas Rehabilitación	1.541.782	1.659.291
iii. Convenio colaboración ARRU	50.645	603.262
TOTAL	1.818.173	2.542.188

i. Desde el ejercicio 2017 la Sociedad viene suscribiendo anualmente diversos Convenios de Colaboración con el Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba para la gestión de los programas de ayudas al alquiler de vivienda. Las ayudas concedidas están financiadas íntegramente con fondos del Ayuntamiento, siendo los movimientos habidos durante el ejercicio los siguientes:

	2025	2024
Saldo inicial	279.635	389.177
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	1.242.927	1.157.971
Adelanto de fondos Vimcorsa a Progr. Ayuntamiento	230.000	230.000
Devolución de adelantos a Vimcorsa	-230.000	-230.000
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-1.296.816	-1.267.513
TOTAL	225.746	279.635

En 2025 la Sociedad realizó un adelanto como anticipo a cuenta del Ayuntamiento para el desembolso de las ayudas del Programa de 2025 por 230.000 €, estando al cierre del ejercicio pendiente de devolución (ver nota 19).

ii. En el ejercicio 2025 se ha suscrito un nuevo convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Córdoba para la gestión del programa de ayudas a rehabilitación de edificios y viviendas e instalación de ascensores, financiado también de manera íntegra con fondos del Ayuntamiento. Los movimientos habidos durante el ejercicio de las distintas anualidades son los siguientes:

	2025	2024
Saldo inicial	1.659.291	645.322
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	642.919	1.868.592
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-760.428	-854.623
TOTAL	1.541.782	1.659.291

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

iii. En diciembre de 2022 se suscribió un nuevo convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Córdoba como entidad colaboradora en la gestión de solicitudes y entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva que otorgue la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el área de regeneración y renovación urbana denominada “Santuario”, tras acuerdo suscrito a su vez entre el Ayuntamiento y dicha Consejería.

En el ejercicio 2023 se realizaron los primeros desembolsos tanto por parte de la Consejería como del Ayuntamiento, siendo los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 los siguientes:

	2025	2024
Saldo inicial	603.262	362.984
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	836.590	1.437.447
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-1.389.207	-1.197.169
TOTAL	50.645	603.262

d) Anticipos de clientes

El detalle de los anticipos de clientes diferenciando el corto plazo del largo es el siguiente:

	2025		2024	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Anticipos de clientes por ventas	-	58.530	-	65.458
TOTAL	-	58.530	-	65.458

Los anticipos corresponden a la actividad de venta inmobiliaria, que tiene un ciclo de explotación superior a 12 meses, se registran dentro del pasivo corriente. En 2025 no hay anticipos con compensación prevista en un plazo superior a 12 meses desde la fecha de balance (2024: 0 €).

e) Periodificaciones a largo y corto plazo

Tal y como se explica en la nota 4.c), el importe registrado como Periodificaciones de Pasivo a largo y corto plazo, corresponde al ingreso diferido registrado como contrapartida del valor estimado de las infraestructuras construidas por las empresas concesionarias de los aparcamientos “La Salud”, “ La Herradura” y “La Victoria” dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance, y se traspasan a resultado al mismo ritmo que la amortización de dichas inversiones. Asimismo, se recoge el importe del cobro anticipado por la concesión del aparcamiento “La Libertad”.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

f) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo a lo establecido en la Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010 de 5 de julio, la información sobre el periodo medio de pago por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio es la siguiente:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24,6	22,0
Ratio de operaciones pagadas	24,3	25,0
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,5	5,0
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.525.912	8.750.155
Total pagos pendientes	1.012.073	1.479.471

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2025		2024	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	2.472.039	98%	8.721.734	100%
Número de facturas	1.867	90%	4.098	97%

Dentro de los pagos pendientes, se incluyen las retenciones por garantía con distintas constructoras por importe de 873.259 € (2024: 848.409 €), que se liquidan de forma habitual una vez transcurrido un año desde la entrega de las obras. Este concepto sin embargo no se considera en el cálculo de ratio de operaciones pagadas ya que según contrato tiene condiciones específicas y distorsionarían los plazos de pago de la Sociedad.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad se ha calculado según Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por el que se sistematiza la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores y al artículo 216.4 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que establece el límite en la fecha del pago hasta 30 días después de los 30 días posteriores a la fecha de entrada de la factura.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

17. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	2025	2024
Resultado ejercicio	-166.549	-765.461
Impuesto sobre beneficios	-94.756	56.267
Resultados antes de impuestos	-261.305	-709.194
Diferencias permanentes		
Aumentos	1.639	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias		
Aumentos	34.256	473.893
Disminuciones	-207.988	-70.484
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	-433.398	-305.785

El movimiento en los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Activos por impuesto diferido	
Saldo a 01/01/2024	267.981
Créditos por bases imponibles negativas	-55.546
Diferencias temporarias	-721
Saldo al 31/12/2024	211.714
Créditos por compensación bases imponibles negativas	94.756
Diferencias temporarias	-
Saldo al 31/12/2025	306.470

Pasivos por impuesto diferido	
Saldo a 01/01/2023	59.530
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	7.116
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-1.908
Otros movimientos	-1
Saldo al 31/12/2023	64.737
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	15.713
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-2.058
Otros movimientos	-
Saldo al 31/12/2024	78.392

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

El artículo 34.2 del Real Decreto Ley 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.

El detalle de las bases imponible negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Origen	Importe
Ejercicio 2020	-610.133
Ejercicio 2021	-1.225.940
Ejercicio 2024	-305.785
Ejercicio 2025	-433.398
Total	-2.575.256

La Sociedad mantiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponible negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponible negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Los saldos deudores con las Administraciones Públicas, diferenciando el corto del largo plazo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden a los siguientes conceptos:

	2025		2024	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Activo por impuesto corriente	-	130.048	-	242.736
H.P. Deudora por IS	-	130.048	-	242.736
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.380.405	5.446.412	1.720.422	3.764.089
Subvenciones a cobrar (Junta Andalucía) (*)	1.380.405	5.446.412	1.720.422	3.764.089
TOTAL	1.380.405	5.576.460	1.720.422	4.006.825

(*) Subvenciones a cobrar de la Junta de Andalucía. Ver nota 14.a.iv.

Los saldos acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	2025	2024
Impuesto sobre el Valor Añadido y similares	-817	13.395
Seguridad Social	52.989	50.914
Retenciones	92.923	69.478
Otros	1.675	1.675
	146.770	135.462

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

18. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

	2025	2024
Viviendas y anexos	-	4.239.142
Locales y garajes no vinculados	188.188	177.719
Solares	-	67.150
Ingresos por arrendamientos	2.671.506	2.456.634
Ingresos por aparcamientos	1.244.227	1.147.763
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	4.103.921	8.088.408

La totalidad de los ingresos de la cifra de negocios proceden de actividades ordinarias de la Sociedad desarrolladas en Córdoba.

b) Aprovisionamientos

	2025	2024
Compra de inmuebles	-	11.246
Variación de inmuebles y solares	-	-
Certificaciones de obra	510.298	5.384.911
Gastos de obra	1.136.942	107.846
Programas e inversiones sociales (nota 15.c)	-	-
Deterioro	-2.230	-4.459
Provisión para terminación de promociones aplicada	-	-108.736
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	1.645.010	5.390.808

c) Subvenciones de Explotación

El importe registrado en este epígrafe por ayudas recibidas por la Junta de Andalucía asciende a 164.166 € (2024: 48.670 €).

Por otra parte, se incluye el importe de la transferencia aprobada por el Ayuntamiento para financiar el coste del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya gestión se realiza desde Vimcorsa por 144.315 €, correspondiente a la anualidad de 2025 (2024: 137.000 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

d) Gastos de Personal

	2025	2024
Sueldos y salarios	2.101.913	1.940.955
Cargas Sociales	557.892	543.225
Otros gastos sociales	75.807	86.827
Provisiones	26.979	20.538
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	2.762.591	2.591.545

La partida de “Provisiones” recoge exclusivamente la dotación realizada durante el 2025 a la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable (ver nota 4.m), correspondiendo al cierre un importe de 135.140 € (2024: 129.947 €) a obligaciones a liquidar a largo plazo clasificadas en “Provisiones a largo plazo” del pasivo no corriente y el resto, por 17.671 €, a premios que se pagarán a los empleados en 2026 y se han registrado en “Personal (remuneraciones pendientes de pago)” del pasivo corriente (8.445 € en 2024 pagados en el ejercicio 2025).

El número medio de personas empleadas en el ejercicio por la Sociedad, por categoría y género, y al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, ha sido el siguiente:

	2025		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1,0	1,0	-
Titulados/as grado superior	3,0	1,0	2,0
Titulados/as grado medio	8,0	4,0	4,0
Delineantes/as	1,0	-	1,0
Administrativos/as y aux. administrativos/as	18,3	12,3	6,0
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	31,3	18,3	13,0

	2024		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1,0	1,0	-
Titulados/as grado superior	3,0	1,0	2,0
Titulados/as grado medio	7,4	4,0	3,4
Delineantes/as	1,0	-	1,0
Administrativos/as y aux. administrativos/as	19,3	13,3	6,0
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	31,7	19,3	12,4

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33%, durante los ejercicios 2025 y 2024, desglosado por categorías, es como sigue:

	2025		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3,0	2,0	1,0
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	3,0	2,0	1,0

	2024		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3,0	2,0	1,0
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	3,0	2,0	1,0

El número de personas miembros del Consejo de Administración por género al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	-	1
Consejeros	10	5	5
TOTAL	11	5	6

	2024		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	-	1
Consejeros	10	5	5
TOTAL	11	5	6

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

e) Otros gastos de explotación

	2025	2024
Exposiciones y jornadas	84.836	81.240
Arrendamientos y cánones	128.142	139.750
Reparación y conservación	514.719	476.168
Servicios profesionales	100.858	142.350
Transportes	1.435	793
Primas de seguros	148.042	147.651
Servicios bancarios	456	776
Publicidad y propaganda	30.813	68.375
Suministros	71.705	55.893
Otros servicios	43.894	47.450
Servicios exteriores	1.124.900	1.160.446
Tributos	466.604	509.756
Perdidas de créditos incobrables	1.368	133
Deterioro de valor cuentas a cobrar (Nota 10)	180.019	121.676
Aplicación provisión para insolvencias (Nota 10)	-73.955	-114.580
Aplicación provisión terminación obras	-	-
Otras provisiones	-120.094	285.491
Variación de provisiones comerciales	-12.662	292.720
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.578.842	1.962.922

f) Resultado financiero

	2025	2024
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros:		
Intereses de créditos	117.393	43.354
Otros ingresos financieros	198.398	164.680
Incorporación al activo de gastos financieros	194.038	110.612
Ingresos financieros	509.829	318.646
Gastos financieros por deudas con terceros:		
Intereses de préstamos	-436.478	-456.974
Otros gastos financieros	-4.181	-164.597
Dif. subvenciones positivas	-2.825	-496
Por actualización de provisiones	-14.168	-6.590
Gastos financieros	-457.652	-628.657
RESULTADO FINANCIERO	52.177	-310.011

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

19. Operaciones con partes vinculadas

	2025	2024
Encomienda Casa Patio Trueque	289.767	289.767
Intereses demora reclamados Ayuntamiento	161.275	-
Devolución canon Ap. Renfe 2022	43.986	-
Adelantos Progr. Ayudas Alquiler	233.151	233.151
Registro de Demandantes	144.315	-
Varios	3.713	3.713
Cientes, empresas del grupo y asociadas	876.207	526.631
Canon Aparcamiento Renfe pendiente recibir	-	322.343
Sadeco	707	517
Emacsa	4.949	451
Acreedores, empresas del grupo y asociadas	5.656	323.311

Durante el ejercicio 2014 el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba realizó una encomienda a la Sociedad para la rehabilitación y posterior proyecto de musealización en la casa patio de la calle Trueque, por un importe total de 290.000 €, habiéndose presentado justificación final por 289.767 €. Los importes incurridos hasta el 31 de diciembre de 2025 figuran registrados como inversiones inmobiliarias en curso. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 este importe se encuentra pendiente de cobro.

En junio de 2024 el Ayuntamiento inició un expediente de compensación de diversos saldos que tenía pendientes de pago. El expediente se finalizó, liquidando la diferencia a favor de Vimcorsa. Con posterioridad a esta finalización, el Ayuntamiento envió una liquidación de intereses de demora a su favor por 161.275 € (ver nota 15.a) que ha sido liquidada en abril de 2025 y se encuentra reclamada, pendiente aún de resolución.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 se mantiene un saldo de 233.151 € (233.151 € en 2024) en relación con las aportaciones realizadas por la Sociedad como anticipo para la puesta en marcha de los programas de ayudas al alquiler del Ayuntamiento. (ver nota 16.c)).

El resto del saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025 por 3.713 € (3.713 € en 2024) corresponde a diversas reclamaciones de liquidaciones de tasas pasadas por el Ayuntamiento incorrectamente y que se está a la espera de su devolución.

En 2025 se ha liquidado la cantidad la provisión que se mantenía a 31 de diciembre de 2024 por 322.343 €, correspondiente al canon de varios ejercicios del aparcamiento de Renfe que se encontraba pendiente de girar por el Ayuntamiento.

20. Información sobre medioambiente

En relación con la protección y mejora del medio ambiente y el desarrollo sostenible, dada la actividad de esta empresa, de promoción de viviendas, de forma general y en cada una de sus promociones se cuida, a través de los proyectos el cumplimiento de la normativa

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

vigente en materia medioambiental que afecta al sector inmobiliario con el uso de materiales no contaminantes y que se pueden reciclar en la mayor parte, así no se utilizan pinturas que contengan plomo ni materiales que puedan contener asbestos.

Estos extremos se hacen patentes en la aplicación de las nuevas medidas sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, que se han llevado a cabo en la última promoción de 113 alojamientos y se han tenido en cuenta también en los nuevos proyectos que se están acometiendo, consistentes en la valorización mínima del 70% de los RCDs generados, así como en el diseño y ejecución de edificios que potencien la Economía Circular, atendiendo a materiales de bajo impacto y materias primas, o materiales reciclables y fácilmente desmontables para lograr un segundo uso.

Para potenciar y poner en valor el esfuerzo representado en los diferentes Estudios de Gestión de Residuos de nuestras promociones, se obliga a las empresas constructoras de cada una de ellas, a la justificación fehaciente mediante los pertinentes certificados expedidos por los Gestores Autorizados, receptores de los escombros o tierras generados en cada obra.

Igualmente, se hace hincapié en el cumplimiento de las normas de condiciones técnicas en edificios y condiciones acústicas, al objeto de construir edificios con el grado de eficiencia energética adecuado para unos menores consumos. Asimismo, se introduce la producción de A.C.S. (agua caliente sanitaria) mediante el uso de Aerotermia, de acuerdo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

En este sentido, y teniendo en cuenta que la Aerotermia se nutre de un suministro eléctrico, se están incorporando en nuestras promociones la instalación de Placas Fotovoltaicas, lo cual hace un complemento perfecto para la producción de ACS.

El cálculo de estas instalaciones se mayor para no ceñirse al cumplimiento estricto de la normativa, la cual en ocasiones es paupérrima en pretensiones, consiguiendo con ello un mayor grado de confort a la vez que un mayor respeto por el medio ambiente

En cuanto a los costes o ingresos de las actuaciones tendentes a la mejora medioambiental se consideran dentro de los costes propios de producción del producto final, no habiéndose realizado gastos de carácter extraordinario.

21. Otra información

a) Retribución de los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones satisfechas durante el ejercicio 2025 a los miembros del Consejo de Administración en concepto de dietas de asistencia a Juntas, Consejos y Comisiones han ascendido a 11.100 euros (2024: 13.950 €). No se les tiene concedidos créditos ni anticipos, ni existen compromisos adquiridos en materia de pensiones o seguros de vida con los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 (Expresada en Euros)

Tampoco se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Durante 2025 y 2024 no ha concluido ni se ha modificado ni extinguido anticipadamente ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista, sus administradores o persona que actúe por cuenta de ellos correspondiente a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no realizadas en condiciones normales.

b) Retribución de la Alta Dirección

La remuneración total pagada en el ejercicio 2025 al personal de alta dirección, asciende a un importe de 75.303 € (2024: 72.776 €). No existen anticipos o créditos, ni otras obligaciones en materia de pensiones contraídas con los miembros de la Alta Dirección. El personal de alta dirección está cubierto por el seguro de vida que la Sociedad tiene contratado para todos sus empleados.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

d) Honorarios de los Auditores de cuentas

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, AUDITEST, S.A.P., S.L., han ascendido a 10.094 €, no habiendo facturado honorarios adicionales por otros conceptos dicha entidad, ni ninguna empresa vinculada a la misma por control, propiedad común o gestión.

Los importes incluidos en el párrafo anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2024, con independencia del momento de su facturación.

22. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales y la de formulación, no se han producido hechos de importancia.

INFORME DE GESTIÓN 2025

A) Situación de la entidad y evolución y resultado de los negocios

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

- I. - Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
 - b) Gestión de Aparcamientos.
- II. - Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios puestas en marcha por el Ayuntamiento de Córdoba y la Junta de Andalucía.
 - b) Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
 - c) Otras Encomiendas de Gestión.
 - d) Gestión de la Sala VIMCORSА y el Centro Pepe Espaliú.
- III. - 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.

1) Vivienda en Alquiler

El parque de viviendas en alquiler a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 1.103 viviendas, habiéndose mantenido los niveles de ocupación, estando técnicamente ocupadas en su totalidad.

En el mes de octubre de 2025 entró en funcionamiento la segunda fase de la promoción de alojamientos para mayores en Sama Naharro. El proyecto, con un coste final de 10.771.972 €, ha supuesto la construcción de 113 alojamientos que vienen a completar la primera fase, en funcionamiento desde 2013.

Durante 2025 la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Córdoba concesiones administrativas de suelo de carácter gratuito para la promoción y explotación de alojamientos para alquiler:

	Actuación	Nº aloj. previstos
Parc. 7 Fátima	Alquiler	90
Parc. Pretorio	Alquiler	65
Total		155

En 2025 se ha redactado el proyecto básico de la actuación de alojamientos en Fátima.

INFORME DE GESTIÓN 2025

Tanto para estas promociones como para otra de 34 viviendas en régimen de alquiler en Villarrubia se han presentado solicitudes de adscripción para el programa de Fomento del Parque de Alquiler (FPA) de la Junta de Andalucía. La actuación de Pretorio no ha sido seleccionada por el momento, por lo que no se han realizado más avances por la falta de ayudas suficientes para la promoción de este tipo de instalaciones. Las actuaciones de Villarrubia y Fátima sí han sido inicialmente seleccionadas para el programa FPA, en espera de la publicación de la convocatoria.

Se ha obtenido el proyecto básico de la promoción de Fátima, y en la de Villarrubia se ha encargado la modificación de proyecto existente para su actualización.

Por lo que respecta a la deuda del parque de inmuebles en régimen de alquiler, la cuantía pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.439.603 € (2024: 2.338.665 €). De este importe, el importe neto provisionado como dudoso cobro en el ejercicio es de 103.580 € (2024: 4.863 €). Por otra, se han traspasado a insolvencia definitiva 2.983 €, alcanzando el total de deuda provisionada los 2.221.297 € al cierre del ejercicio únicamente por este concepto (2024: 2.120.895 €).

El importe provisionado pendiente de cobro por concesiones asciende a 60.124 € (2024: 59.930 €). Adicionalmente se mantiene una deuda provisionada en ejercicios anteriores de 202.819 € mantenida con la Obra Social Huertos Familiares.

2) Gestión de Programa de Ayudas Sociales al alquiler del Ayuntamiento de Córdoba

Durante este ejercicio la Sociedad ha continuado actuando como entidad colaboradora con el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en la gestión, tramitación, y distribución de las ayudas a las personas beneficiarias en el Programa de Ayudas económicas Sociales favorecedoras del alquiler de vivienda 2025, con una dotación total para la anualidad de 1.500.000 euros. En 2024 la convocatoria tuvo una dotación de 1.000.000 euros.

En el programa de 2025 se han tramitado 489 expedientes, habiéndose concedido finalmente un total de 416 ayudas por un importe inicial de 1.334.907 €. En la convocatoria anterior de 2024 se tramitaron 417 solicitudes, concediendo un total de 314 ayudas por un importe inicial de 997.650 €.

Se ha aprobado una nueva convocatoria para el ejercicio 2026, con una dotación de 1.500.000 €.

3) Gestión de Programa de Ayudas a la mejora y conservación de edificios y viviendas del Ayuntamiento de Córdoba

Vimcorsa se mantiene como entidad colaboradora en la gestión de las ayudas económicas a la mejora y conservación de edificios y viviendas, adecuación de edificios y viviendas a personas con discapacidad y tercera edad, para obras de emergencia, para instalación de ascensores, mejora de espacios libres de titularidad privada y elaboración

INFORME DE GESTIÓN 2025

de la ITE y obras derivadas de ésta, concedidas por el Ayuntamiento. Estas convocatorias se materializan en aportaciones dinerarias sin devolución, que se desarrolla en dos líneas esenciales:

- o Subvenciones para la adecuación y reforma de viviendas.
- o Subvenciones para ascensores.

Durante 2025 se ha trabajado en los siguientes programas:

- **Programa 2020:** se tramitaron 255 expedientes, habiéndose aprobado inicialmente 74 ayudas por 841.183 euros, que actuaban sobre 651 viviendas. En 2025 se ha cerrado el programa con un total de 70 actuaciones por un total de 766.517 euros.
- **Programa 2021:** se tramitaron 417 expedientes, habiéndose aprobado inicialmente 93 ayudas por 998.770 euros, que actúan sobre 863 viviendas. Actualmente se han finalizado 79 actuaciones y 5 se encuentran en ejecución.
- **Programa 2022:** específico para mantenimiento y rehabilitación de fachadas de edificios en el Conjunto Histórico de Córdoba, se tramitaron 53 expedientes, habiéndose aprobado inicialmente 27 ayudas por 243.517 euros, que actuaban sobre 165 viviendas. Finalmente se ejecutaron 24 de esas actuaciones por un total de 219.437 euros, habiéndose cerrado el programa en 2025.
- **Programa 2023/2024:** se tramitaron 282 expedientes, habiéndose aprobado inicialmente 124 ayudas por 1.389.083 euros que actúan sobre 1.202 viviendas. A la fecha se han finalizado 62 de estas actuaciones y 55 se encuentran en ejecución.
- **Programa 2025:** se han tramitado 325 expedientes, habiéndose emitido a la fecha resoluciones favorables para 106 ayudas por 1.019.078,76 euros que actúan sobre 969 viviendas. Actualmente se encuentran en ejecución 93 actuaciones.

4) Gestión de subvenciones en el área de regeneración y renovación urbana “Santuario” en Córdoba

En diciembre de 2022 se suscribió convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y la Sociedad para la gestión de solicitudes y entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva que otorgue la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en el área de regeneración y renovación urbana denominada “Santuario”.

Los fondos para la financiación de las actuaciones son aportados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento de Córdoba.

Se aprobaron 59 expedientes, por una cuantía inicial de 3.640.907 euros, habiéndose finalizado a la fecha todas las actuaciones, por un importe final de 3.547.192 euros.

INFORME DE GESTIÓN 2025

5) Gestión de subvenciones en el área rehabilitación edificatoria en los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada “Parque Figueroa Fases I y II”

El 11 de noviembre de 2025 se ha suscrito convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y la Sociedad para la gestión integrada de la concesión de ayudas a la rehabilitación edificatoria en los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) “Parque Figueroa Fases I y II”.

Los fondos para la financiación de las actuaciones son aportados por la Unión Europea a través del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y por el Ayuntamiento de Córdoba.

Durante 2025 el Ayuntamiento ha emitido resolución favorable sobre 12 expedientes por una cuantía inicial de 1.442.198 euros, habiéndose iniciado la ejecución de 11 de estas actuaciones.

6) Promociones destinadas a la venta

En 2025 se ha continuado la labor de venta de existencias terminadas en ejercicios anteriores, conformadas por viviendas, trasteros y plazas de garaje no vinculados a viviendas, y locales hasta alcanzar un volumen de 188.188 € (177.719 € en 2024).

A cierre de 2025 quedan en existencias de estos edificios terminados 2 viviendas, 63 garajes/trasteros no vinculados a viviendas y 10 locales.

Respecto al desarrollo de nuevas promociones, se han formalizado en 2025 diversas cesiones gratuitas de suelo por parte del Ayuntamiento de Córdoba que tienen como destino la de venta:

	Actuación	Nº vvdas. previstas
Parc. RG2 Campo de la Verdad	Venta	30
Manzanas R1 y R2 S. Rafael Albaida	Venta	30
Parc. 9.2 O-4	Venta	231
Parc. 14.1 O-4	Venta	231
Parc. 8.2 b O-4	Venta	153
Parc. 3.2 y 5 LE19 Fátima	Venta	84
Total		759

Durante el año 2025 se han realizado las siguientes gestiones:

- Parcelas 1 y 2 de la unidad de ejecución RG-2 de Córdoba (30 viviendas)

Estas parcelas fueron cedidas gratuitamente a VIMCORSa por el Ayuntamiento de Córdoba en documento administrativo de 10 de julio de 2025.

Se obtuvo el proyecto básico y a final de año se finalizó el proyecto de ejecución. Se ha preparado la licitación del contrato de obra para su publicación en el mes de enero de 2026.

INFORME DE GESTIÓN 2025

Se solicitaron Calificación Provisional y Licencia de Obra, habiéndose obtenido en las siguientes fechas:

- 1. Calificación Provisional: 23 de octubre de 2025
- 2. Licencia de Obra: 17 de noviembre de 2025

Tras la obtención del proyecto de ejecución se inició el proceso de solicitud de ofertas financieras, habiéndose aprobado la financiación por Consejo de Administración en febrero de 2026. Actualmente se encuentra pendiente de autorización por el Ayuntamiento para su formalización

- **Manzanas R1 y R2 del Plan Parcial “San Rafael de la Albaida Sur” (30 viviendas)**

Estas parcelas fueron cedidas gratuitamente a VIMCORSa por el Ayuntamiento de Córdoba en documento administrativo de 16 de septiembre de 2025.

Durante el año 2025 se redactó el proyecto básico y se estuvo trabajando en el proyecto de ejecución, y se solicitaron:

- 1. Calificación Provisional: con fecha 15 de octubre de 2025
- 2. Licencia de Obra: con fecha 17 de octubre de 2025

- **Parcelas 9.2, 14.1 y 8.2 b del Plan Parcial O-4 “Huerta Santa Isabel Oeste” (231, 231 y 153 viviendas)**

Estas parcelas fueron cedidas gratuitamente a VIMCORSa por el Ayuntamiento de Córdoba en documento administrativo de 3 de diciembre de 2025.

Se ha trabajado en la licitación de los contratos de proyectos básico y de ejecución de las parcelas 9.2 y 14.1, para su publicación a primeros de 2026.

- **Parcelas 3.2 y 5 del PERI LE-19 Fátima (84 viviendas)**

Estas parcelas fueron cedidas gratuitamente a VIMCORSa por el Ayuntamiento de Córdoba en documento administrativo de 10 de julio de 2025. Junto con la parcela 3.1 del mismo PERI, adquirida en 2024 a SIEPSE, en las mismas se tiene prevista la promoción de 84 viviendas.

En este proyecto no se han realizado acciones adicionales, en espera de que finalice la urbanización, cuyo Proyecto está aprobado pero aún no se han iniciado las obras de ejecución.

7) Evolución y tendencia del resultado

La evolución de las principales magnitudes de la cuenta de resultados en los últimos cinco ejercicios es la siguiente (miles de Euros):

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
INCN y Subv. Trasp. resultado	5.260	9.059	34.528	14.890	4.519
Variación de existencias	-33	-3.921	-18.588	6.840	7.508
Trab. realizados para su activo	1.474	5.469	2.312	161	15
Compras y gastos promociones	-1.645	-5.391	-10.758	-16.679	-7.847
Ayudas Sociales	0	0	0	0	0
Gastos de personal	-2.763	-2.592	-2.402	-2.332	-2.423
Otros gastos de explotación	-1.579	-1.963	-1.635	-1.488	-1.674
Amortización de inmovilizado	-1.141	-1.068	-1.200	-1.206	-1.211
Otros resultados	112	7	24	70	32
Resultados financieros	52	-310	-253	-135	-101
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO	-261	-709	2.029	121	-1.182
Impuesto sobre beneficios	95	-56	-117	-4	190
RESULTADO EJERCICIO	-167	-765	1.911	116	-991

A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad no tiene suscritos contratos privados de venta de viviendas y otros inmuebles sin escriturar.

La evolución de los Fondos Propios en los últimos ejercicios es la siguiente (miles de euros):

Saldo al final de ejercicio	Miles de euros			
	Capital	Reservas	Resultado	Total
2021	4.868	11.544	-991	15.421
2022	4.868	10.553	116	15.537
2023	4.868	10.669	1.911	17.449
2024	4.868	12.580	-765	16.683
2025	5.828	11.812	-167	17.473

La evolución del Patrimonio Neto durante los último cinco ejercicios es la siguiente (miles de euros):

	2025	2024	2023	2022	2021
Fondos propios	17.473	16.683	17.449	15.537	15.421
Subvenciones, donaciones, legados	37.238	31.796	29.726	31.105	32.507
PATRIMONIO NETO	54.712	48.479	47.174	46.642	47.929

INFORME DE GESTIÓN 2025

En relación a los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad:

a) Gestión del riesgo financiero

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia de la Sociedad, en coordinación con el Departamento de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

b) Riesgo del tipo de interés

La Sociedad cuenta con diversas fuentes de financiación externa, entre las que se encuentra la obtención de préstamos de entidades de crédito, tanto para la promoción de viviendas de alquiler como para las destinadas a la venta. Generalmente, salvo excepciones, los tipos de interés pactados con estas entidades son variables, fluctuando dichos tipos en función de las condiciones del mercado interbancario.

Si bien la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura que permitan mitigar el riesgo de cambios en dichos tipos de interés, actualmente los intereses devengados por la práctica totalidad de los préstamos no subrogables recibidos de instituciones de crédito tienen asociados subvenciones de intereses por parte de las administraciones públicas, lo que mitiga notablemente el consecuente efecto negativo que una subida de tipo de interés pudiera tener en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la tesorería de la Sociedad.

c) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros expuestos al riesgo de crédito son las partidas de clientes y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras corrientes y efectivo.

Los deudores prácticamente derivan de los contratos de arrendamiento de viviendas. Como se ha explicado anteriormente, desde la Sociedad se está colaborando de manera intensa para la obtención de ayudas por parte, entre otros, de sus inquilinos con el fin de mitigar en lo posible el efecto de los impagos.

En relación al riesgo asociado a inversiones financieras corrientes y efectivo, la Sociedad cuenta con una política de inversión conservadora. Generalmente, los excedentes de tesorería son instrumentados en depósitos a plazo en entidades de crédito o saldos en cuentas remuneradas, que, si bien la rentabilidad ofrecida por los mismos es por lo general inferior a otro tipo de productos, aseguran una disponibilidad inmediata con un riesgo nulo para la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad únicamente opera con entidades de crédito de reconocido prestigio y solvencia.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con una política de liquidez y financiación que asegura el mantenimiento de niveles de efectivo suficientes que permiten la disposición de

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2025

fondos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones contraídas con terceros, garantizando el equilibrio financiero.

B) Acontecimientos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales y la de formulación, no se han producido hechos de importancia.

C) Actividades de I+D+i

Adicionalmente a las actuaciones ya reseñadas en la Memoria de las Cuentas Anuales llevadas a cabo en relación con la protección y mejora del medio ambiente y el desarrollo sostenible, para promociones futuras se está estudiando la posibilidad de introducir otras soluciones como, por ejemplo, instalación de placas fotovoltaicas, grifería BREEAM de bajo consumo, iluminación completamente LEDS en promociones nuevas y sustitución paulatina en las existentes, así como instalación de SATE (sistema de aislamiento térmico exterior) en promociones existentes, que mejoren la envolvente del edificio y por tanto minimice los consumos energéticos.

D) Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad no posee ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2025.

E) Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2025 ha sido de 24,6 días.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

uVOFmEGGV3VYVAuZWHdFpGQ6X3fSah

Dirección de verificación del documento: <https://verifica.cordoba.es/>

Hash del documento: 4ed0c524aa47f361aabdddee10138ef380ab9c12f

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Versión NTI:	http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e
Identificador:	ES_LA0003662_2026_uVOFm5427631421495629093167222
Órgano:	LA0003662 - Secretaría del Pleno
Fecha de captura:	27/03/2026 12:05:24
Origen:	Administracion
Estado elaboración:	EE01 - Original
Formato:	PDF
Tipo Documental:	TD_99 - otros
Tipo Firma:	PAdES internally attached signature
Valor CSV:	uVOFmEGGV3VYVAuZWHdFpGQ6X3fSah



Código QR para validación en sede

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. en fecha 27 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel común firmados electrónicamente con csv uVOFmEGGV3VYVAuZWHdFpGQ6X3fSah por la Secretaria del Consejo de Administración.

Presidente:



D. Miguel Ángel Torrico Pozuelo

Consejeros/as:



Dña. Mª Antonia Aguilar Rider



Dña. Evarista Contador Contador



D. Antonio Hurtado Zurera



D. Bernardo Jordano de la Torre



Dña. Marta Isabel León Molina



D. Francisco Javier Martínez León



Dña. Alicia Moya Mesa



D. Ángel Ortiz Rodríguez



D. Miguel Ruiz Madruga



Dña. Narcisa Ruiz Rodríguez