



2025



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID

INFORME CUENTAS ANUALES

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID S.A

1. BALANCE DE SITUACIÓN
2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
3. ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
4. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
5. MEMORIA
6. INFORME DE GESTIÓN
7. INFORME DE AUDITORÍA.

COPIA ADMON

Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025
BALANCE DE SITUACIÓN



	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		74.797.208,32	75.780.649,00
II. Inmovilizado material	5	6.141.824,22	6.300.791,20
1. Terrenos y construcciones		6.102.968,13	6.266.616,47
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		38.856,09	34.174,73
III. Inversiones inmobiliarias	6	68.272.414,96	68.698.609,40
1. Terrenos		21.541.636,29	21.341.886,88
2. Construcciones		46.730.778,67	47.356.722,52
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	371.079,12	769.358,38
1. Instrumentos de Patrimonio			
2. Créditos a terceros		48.530,69	55.631,75
5. Otros activos financieros		322.548,43	713.726,63
VI. Activos por impuesto diferido	15	11.890,02	11.890,02
B) ACTIVO CORRIENTE		25.046.994,45	17.131.021,64
II. Existencias	9	18.873.932,87	11.736.134,92
1. Comerciales			
3. Productos en Curso		12.473.051,05	5.240.572,35
4. Productos terminados		6.400.881,82	6.495.562,57
6. Anticipos			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		4.983.143,34	4.352.265,38
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.914.915,63	4.114.068,97
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 17		
3. Deudores varios	8		109.136,88
4. Personal			
5. Activos por impuesto corriente	15	67.588,28	128.419,51
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	639,43	640,02
V. Inversiones financieras a corto plazo	8	879.492,78	1.006.953,85
2. Créditos a empresas			
5. Otros activos financieros		879.492,78	1.006.953,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	310.425,46	35.667,49
1. Tesorería		310.425,46	35.667,49
TOTAL ACTIVO (A+B)		99.844.202,77	92.911.670,64

Fdo.: D^a. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D^a Yasmín Elena Manjí Carro
Consejera Delegada

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a. M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

Fdo.: D^a. Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025
BALANCE DE SITUACIÓN



Rivas Vaciamadrid

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) PATRIMONIO NETO		63.806.260,51	42.836.586,21
A-1) Fondos Propios		41.479.677,04	23.645.493,70
I. Capital	11	23.925.871,40	6.139.704,90
1. Capital escriturado		23.925.871,40	6.139.704,90
III. Reservas.		17.505.788,80	17.463.044,24
1. Legal y estatutarias	11	2.244.708,40	2.244.708,40
2. Otras reservas	11	15.261.080,40	15.218.335,84
VII. Resultados del ejercicio	3	48.016,84	42.744,56
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	22.326.583,47	19.191.092,51
B) PASIVO NO CORRIENTE		25.168.501,20	21.706.164,38
I. Provisiones a largo plazo	13	1.069.358,78	966.558,96
4. Otras provisiones		1.069.358,78	966.558,96
II. Deudas a largo plazo		24.055.461,40	20.695.317,59
2. Deudas con entidades de crédito	14	23.570.942,86	20.223.257,85
3. Acreedores por arrendamiento financiero	7 y 14		
5. Otros pasivos financieros	14	484.518,54	472.059,74
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo	14 y 17		
IV. Pasivos por impuesto diferido	15	43.681,02	44.277,83
C) PASIVO CORRIENTE		10.869.441,06	28.368.930,05
I. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		7.495.103,34	23.294.134,08
2. Deudas con entidades de crédito	14	2.342.715,57	1.654.638,22
3. Acreedores por arrendamiento financiero	7 y 14		
5. Otros pasivos financieros	14	5.152.387,77	21.639.495,86
IV. Deudas empresas de grupo y asoci. C.P.	14 y 17		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		3.374.337,72	4.965.659,09
1. Proveedores	14	4.594,63	208.627,29
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios	14	3.338.987,01	4.725.661,66
5. Pasivos por impuestos corrientes			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	16.055,08	14.921,79
7. Anticipos de Clientes	14	14.701,00	16.448,35
VI. Periodificaciones a corto plazo			109.136,88
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		99.844.202,77	92.911.670,64

Fdo.: D^a. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D^a Yasmín Elena Manjí Carro
Consejera Delegada

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a. M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

Fdo.:D^a. Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocio	16.1	124.092,00	310.500,00
a) Ventas		110.000,00	310.500,00
b) Prestaciones de Servicios		14.092,00	
2. Var. Existencias productos terminados		7.137.797,95	1.687.329,76
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	6	-	-
4. Aprovisionamientos	16.2	- 9.931.253,57	- 4.785.993,51
a) Consumo mercaderías		- 7.123.786,88	- 2.244.693,38
c) Trabajos realizados por otras empresas.		- 2.807.466,69	- 2.541.300,13
5. Otros ingresos de explotación		6.206.047,56	6.033.831,61
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.463.799,87	4.711.223,78
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	6 y 12	1.742.247,69	1.322.607,83
6. Gastos de personal		- 164.107,26	- 95.463,62
a) Sueldos, salarios y asimilados		- 128.069,25	- 77.263,34
b) Cargas sociales		- 36.038,01	- 18.200,28
c) Provisiones			
7. Otros Gastos de explotación	16.3	- 1.109.739,11	- 1.129.831,11
a) Servicios exteriores		- 807.824,38	- 1.073.265,85
b) Tributos		- 301.914,73	- 221.333,89
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8		164.768,63
d) Otros gastos de gestión corriente			
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	- 1.698.512,19	- 1.692.764,38
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	243.974,65	336.072,82
10. Exceso de provisiones	13	-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		329.586,71	191.926,23
a) Deterioros y pérdidas	6	-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	329.586,71	191.926,23
12. Otros Resultados		- 250.636,09	226.866,16
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+7+8+9+10+11+12)		887.250,65	1.082.473,96
14. Ingresos Financieros		225,86	1.832,13
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros			1.832,13
b2) De terceros		225,86	
15. Gastos financieros.		- 839.339,33	- 1.037.697,61
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	17		
b) Por deudas con terceros	14	- 839.339,33	- 1.037.697,61
c) Por actualización de provisiones			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
a) Deterioros y pérdidas			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+18)		- 839.113,47	- 1.035.865,48
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		48.137,18	46.608,48
17. Impuestos sobre beneficios	15	- 120,34	- 3.863,92
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		48.016,84	42.744,56
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	3	48.016,84	42.744,56

Fdo.: D^a Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D^a Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

Fdo.: D^a Yasmín Elena Manjí Carró
Consejera Delegada

Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
Del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2025
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO



Rivas Vaciamadrid

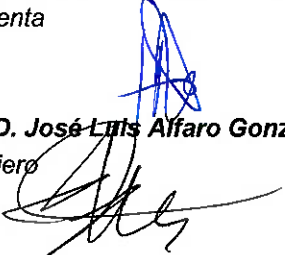
Cuentas y Conceptos	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
NOTAS DE MEMORIA	11.1	11.2 y 11.3	3	12	
SALDO INICIAL AÑO 2024	6.139.704,90	17.423.172,17	39.872,07	19.294.393,95	42.897.143,09
I. Ing. Y Gtos reconocidos en patr. Neto	0,00	0,00	42.744,56	(103.301,44)	(60.556,88)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.- Distribución dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.- Incremento de patrimonio neto resultante de una combin.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones patrimonio neto	0,00	39.872,07	(39.872,07)	0,00	0,00
SALDO FINAL AÑO 2024	6.139.704,90	17.463.044,24	42.744,56	19.191.092,51	42.836.586,21
I. Ajustes por errores 2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2025	6.139.704,90	17.463.044,24	42.744,56	19.191.092,51	42.836.586,21
I. Ing. Y Gtos reconocidos en patr. Neto	0,00	0,00	48.016,84	3.135.490,96	3.183.507,80
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	17.786.166,50	0,00	0,00	0,00	17.786.166,50
2. Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.- Distribución dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.- Incremento de patrimonio neto resultante de una combin.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones patrimonio neto	0,00	42.744,56	(42.744,56)	0,00	0,00
SALDO FINAL AÑO 2025	23.925.871,40	17.505.788,80	48.016,84	22.326.583,47	63.806.260,51



Fdo.: Dña. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta



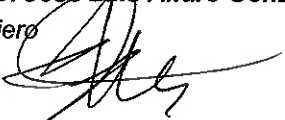
Fdo.: Dña. Yasmin Elena Manji Carro
Consejera Delegada



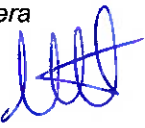
Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero



Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero



Fdo.: Dña. Pilar Gabina Alonso García
Consejera



Fdo.: Dña. Mª Isabel Llanos Núñez
Consejera



Fdo.: Dña. Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid,
Del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2025
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO



A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	48.016,84	42.744,56
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V Efectivo impositivo			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	3.136.087,77	(102.461,26)
IX Efecto impositivo	12	(596,81)	(840,18)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		3.135.490,96	(103.301,44)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		3.183.507,80	(60.556,88)

Fdo.: D^a Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D^a Yasmin Elena Manjí Carro
Consejera Delegada

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D. Victor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

Fdo.: D^a Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
Del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2025
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



Rivas Vaciamadrid

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		48.137,18	46.608,48
2. Ajustes del resultado.		2.066.864,12	2.588.388,26
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	1.698.512,19	-11.093.308,11
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	0,00	12.786.074,00
c) Variación de provisiones (+/-)	13	102.799,82	51.685,12
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-243.974,65	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	-329.588,71	-191.926,23
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-225,86	-1.832,13
h) Gastos financieros (+)		839.339,33	1.037.697,61
i) Diferencias de cambio (+/-)		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		0,00	-2,00
3. Cambios en el capital corriente.		-9.174.000,76	-8.458.515,31
a) Existencias (+/-)	9	-7.137.797,95	-687.918,70
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	-462.608,82	-671.180,31
c) Otros activos corrientes (+/-)	8	127.461,07	-1.006.953,85
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	14	-1.591.321,37	-6.091.622,27
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	14	-109.136,88	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).	8 y 14	-596,81	-840,18
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-839.113,47	-1.035.865,48
a) Pagos de intereses (-)		-839.339,33	-1.037.697,61
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).			
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)		225,86	1.832,13
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+1+2+3+4)		-7.898.112,93	-6.859.384,05
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-3.289.464,53	2.639,18
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material	5	-11.586,26	-631.627,87
d) Inversiones inmobiliarias	6	-1.099.730,21	626.198,75
e) Otros activos financieros		-2.178.148,06	8.068,30
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		2.706.786,35	745.147,95
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		10.000,00	745.147,95
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) Otros activos financieros	8	2.696.786,35	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-582.678,18	747.787,13
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.452.863,60	-1.100.213,97
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.998.994,80	
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			-996.912,53
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		2.452.868,80	-103.301,44
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.302.685,48	6.556.908,99
a) Emisión de:		4.035.762,36	11.658.585,56
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		4.035.762,36	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
4. Otras deudas (+)		0,00	11.658.585,56
b) Devolución y amortización de:		266.923,12	-5.101.676,57
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	0,00	-2.163.437,97
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	17	0,00	-2.938.238,60
4. Otras deudas (-)	14	266.923,12	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de		0,00	0,00
a) Dividendos (-)		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		8.755.549,08	5.456.695,02
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		274.757,97	-654.901,90
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	35.667,49	690.569,39
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	310.425,46	35.667,49

Fdo.: D^a. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D^a. Yasmín Elena Manjí Carro
Consejera Delegada

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a. Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a. M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

Fdo.: D^a. Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS - VACIAMADRID, S.A.U.

Memoria del ejercicio anual Cerrado al 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

1.- NATURALEZA DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad se constituye el 30 de diciembre de 2003, según protocolo número 7.549/03 del notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2.004, en el tomo 19.822, sección 8, folio 10, hoja número M-349096, inscripción 1ª.

Con C.I.F. A83.846.139

El domicilio social se fija en Rivas Vaciamadrid (Madrid), Avenida José Hierro 36.

Constituye el objeto social de la Sociedad, desarrollar la competencia municipal en materia de vivienda, de conformidad con las directrices generales dadas por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid y coordinadas por su Consejo de Administración.

A tal efecto, asumirá las siguientes funciones:

- a) La gestión, administración y ejecución de convenios y acuerdos que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid suscriba con otras Administraciones, entidades, públicas o privadas, o particulares cuyo objeto se encuentre relacionado con la gestión, promoción o rehabilitación de viviendas, dedicando una especial atención a la vivienda de protección pública.
- b) La promoción de viviendas, dedicando especial atención a la vivienda de protección pública, la gestión, administración, conservación e inspección de viviendas e inmuebles, fincas, solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, que les sean transferidos, o encomendados, por el Estado, por la Comunidad de Madrid, por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada.
- c) La gestión, promoción y explotación del patrimonio que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid le encomiende o acuerde transferir a titularidad de esta sociedad. A tal fin podrá adquirir a título pleno o limitado, explotar, enajenar y gravar bienes inmuebles de los que sea titular, y a los únicos fines establecidos en el objeto social.
- d) La construcción, promoción y aprovechamiento de viviendas urbanas y la gestión y desarrollo de programas de rehabilitación de viviendas e inmuebles en general, aplicando para ellos sus fondos o cualesquiera otros que con dicho fin le sean transferidos.
- e) El desarrollo de todas las facultades que en materia de promoción de suelo y viviendas le sean transferidas expresamente por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.
- f) El asesoramiento integral a los ciudadanos en materia de vivienda, así como la selección de los adjudicatarios de vivienda, de conformidad con los criterios que, en su momento, se determinen.



- g) Actuar como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y sus entidades, en los términos contemplados en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, y demás normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.
- h) Promover, construir, comercializar, arrendar, explotar y/o gestionar cualquier tipo de promoción inmobiliaria.
- i) Diseño, ejecución, gestión, explotación de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos o privados.
- j) Contratar la realización de obras, encargos de proyectos y de gestión, tanto técnicos como jurídicos.
- k) Promoción, construcción y gestión de aparcamientos en cualquier modalidad.
- l) Consultoría y asistencia técnica en materia de planeamiento y gestión del urbanismo.
- m) Redacción, gestión y ejecución de planeamiento.
- n) Promover ante el Ayuntamiento u otras Administraciones instrumentos de planeamiento.
- ñ) Formar parte de otras entidades públicas y privadas, con o sin ánimo de lucro.

Las actividades referidas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, a través de la creación, participación o contratación de otras entidades o sociedades que desarrollen una actividad conexas o análoga a su objeto social.

El capital social de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U., pertenece al 100% al Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración

A collection of approximately eight handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows. The signatures are stylized and vary in length and complexity.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS APLICADOS.

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han preparado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2022, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

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

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 26 de junio de 2025.

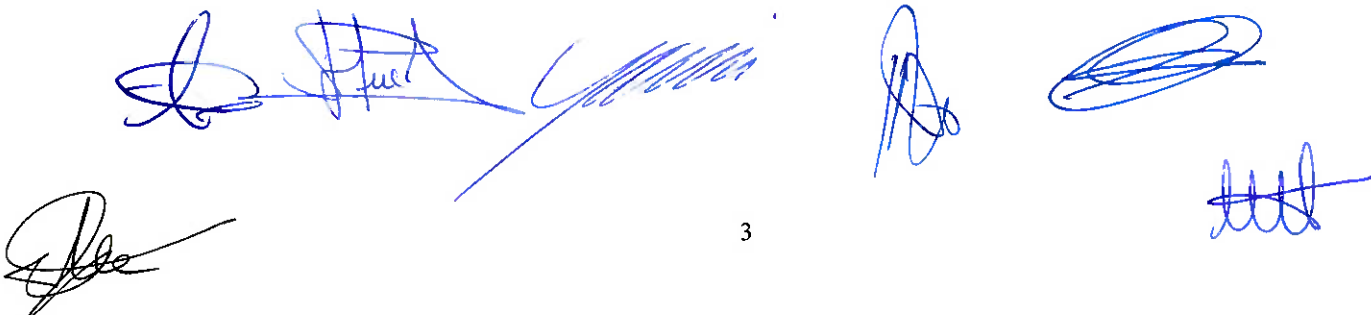
En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos, cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir cambios en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse modificaciones en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Estos ajustes, en su caso, se registrarán de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

Las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración para la formulación de las cuentas anuales, entre otras han sido las siguientes:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de activos (inmovilizado, inversiones inmobiliarias, existencias y deudores)
- La estimación de Provisiones por reclamaciones.
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.



2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, 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 correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024. Ambos se encuentran auditados.

2.4 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.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.6 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.

2.7 Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.8 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.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte del Consejo de Administración es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	48.016,84	42.744,56
Total	48.016,84	42.744,56

Aplicación	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal	48.016,84	-
A reservas voluntarias	-	42.744,56
Total	48.016,84	42.744,56

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos
- El valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

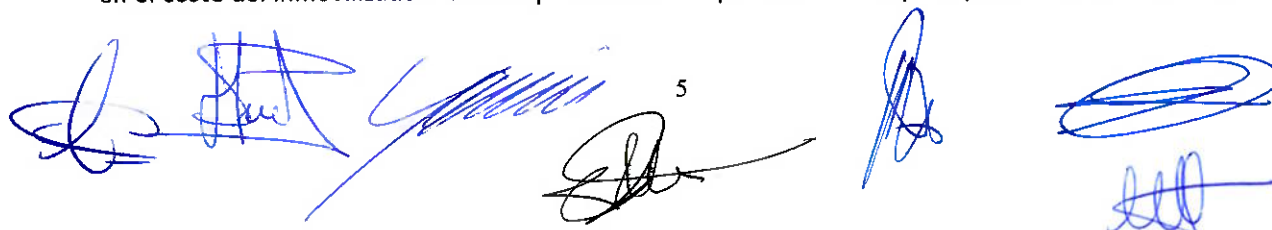
4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados son los que se describen a continuación:

4.1 Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar

5




en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

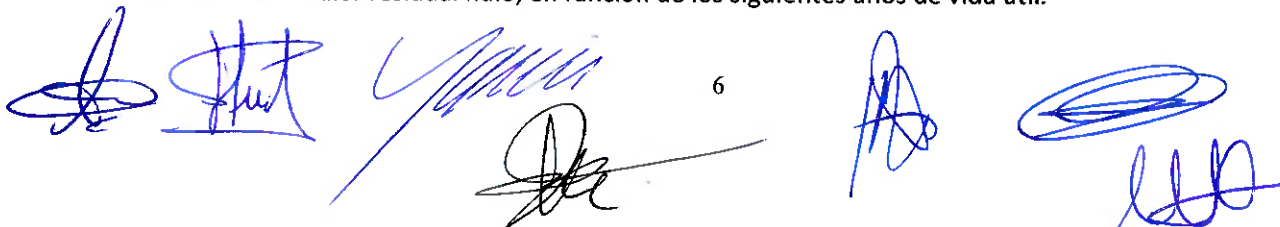
Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:





	Porcentaje
Construcciones	2 – 3 %
Otras instalaciones	12 %
Mobiliario	10 %
Equipos proceso de información	25 %
Otro inmovilizado material	10 %

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

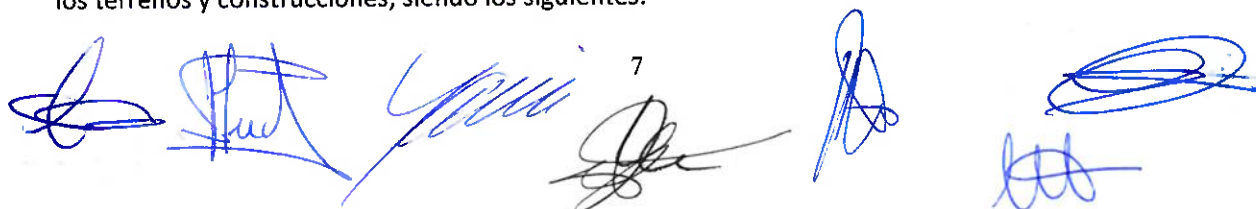
En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.2 Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

7




- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid se encuentran valorados por el importe acordado en la cesión de los mismos considerada como una Subvención.

El coste de producción de los inmuebles se corresponde con los costes de los terrenos, coste de las construcciones y todos los demás costes directamente imputables a dichos inmuebles, también se incluyen los costes financieros devengados con anterioridad a la puesta en explotación o venta, especialmente de los préstamos que financian específicamente la construcción.

Dentro de este epígrafe se incluyen esencialmente la construcción de viviendas de protección pública para el alquiler.

4.3 Arrendamientos

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

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

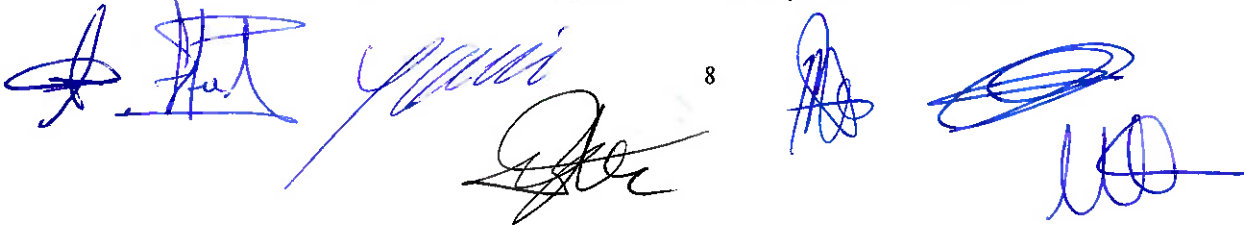
Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

8




Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

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

4.4 Permutas

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe 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 de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.5 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.



COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLUR2K639KERZYN62NYRH66
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 56



a) Activos financieros:

Clasificación y valoración

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

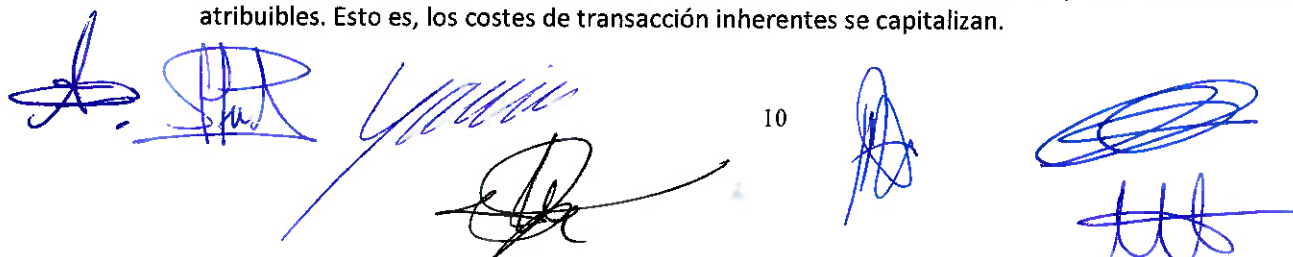
Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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



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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

La Sociedad no utiliza la opción de clasificar en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio.

Activos financieros a coste

La Sociedad no dispone de activos financieros que deban incluirse en esta categoría.

Baja de balance de activos financieros

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

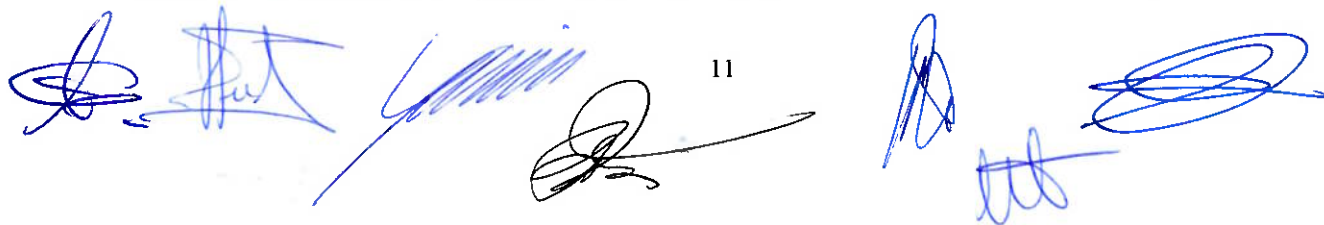
- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados

11



colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

b) Pasivos financieros:

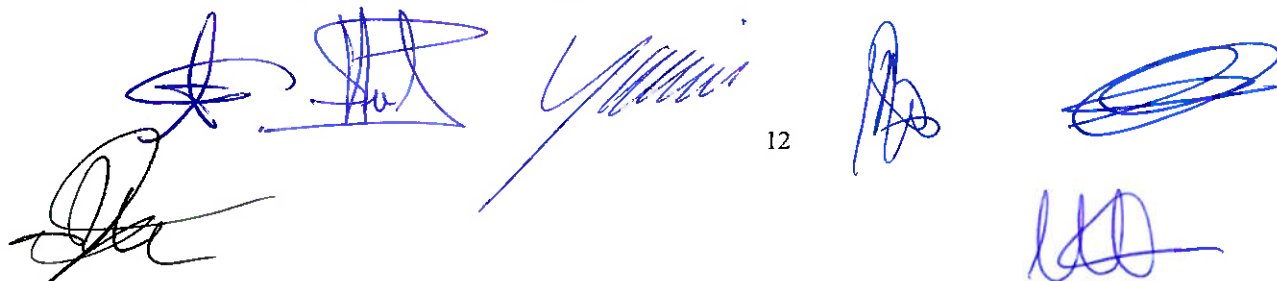
Clasificación y valoración

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

12



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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad no dispone de pasivos financieros que deban incluirse en esta categoría.

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger



asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.6 Valor razonable

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

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

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

4.7 Existencias.

Los bienes comprendidos en este capítulo consisten en terrenos, promociones en curso o terminadas de viviendas, aparcamientos y encomiendas. La sociedad valora estos bienes el coste de adquisición o a su valor neto de realización si este fuese menor.

Los solares se valoran a precio de adquisición más los costes de las obras de urbanización, y todos los gastos relacionados con la compra y gastos financieros del periodo de ejecución de la urbanización.

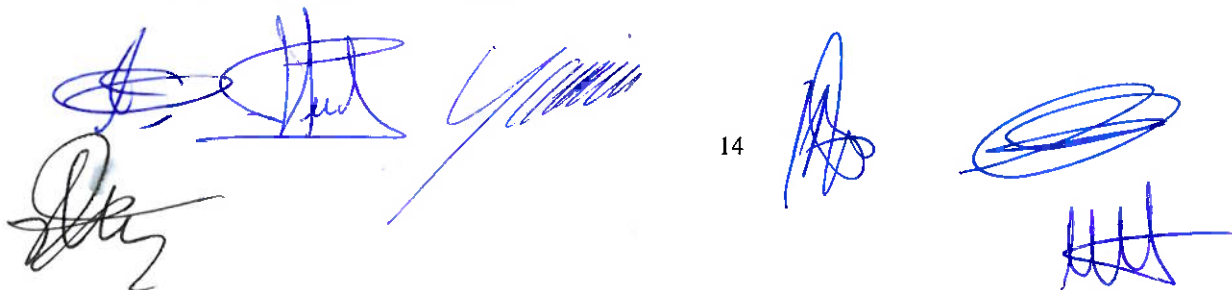
Las promociones en curso y terminadas incluyen el coste de los terrenos, los costes de urbanización, los costes de construcción, los gastos financieros incurridos durante el periodo de la construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a dichas promociones.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.





Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos: son convertibles en efectivo; en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses; no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9 Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

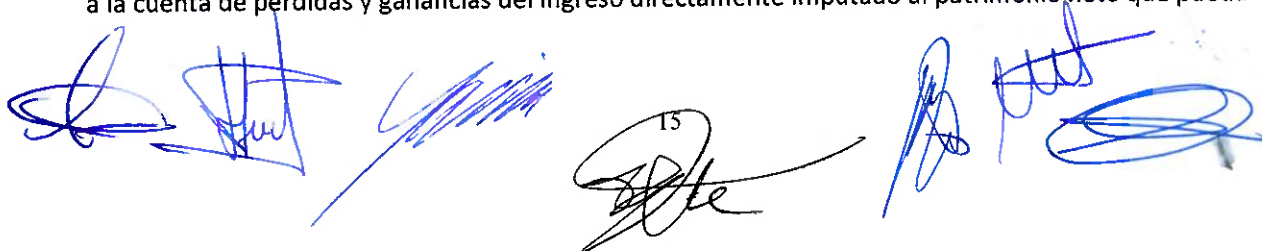
Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda



resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

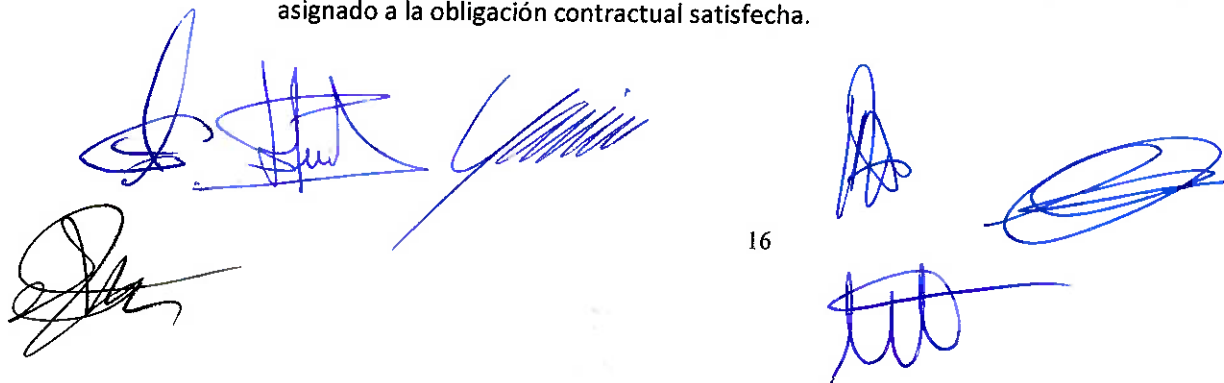
4.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. La Sociedad se dedica a la promoción inmobiliaria dentro del municipio de Rivas Vaciamadrid.

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.



1. Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

3. Valoración

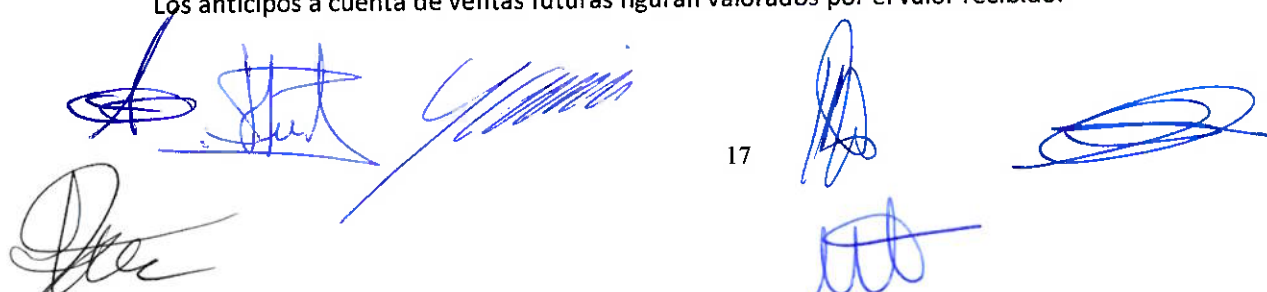
Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.





4.12 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

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

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.14 Gastos de Personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

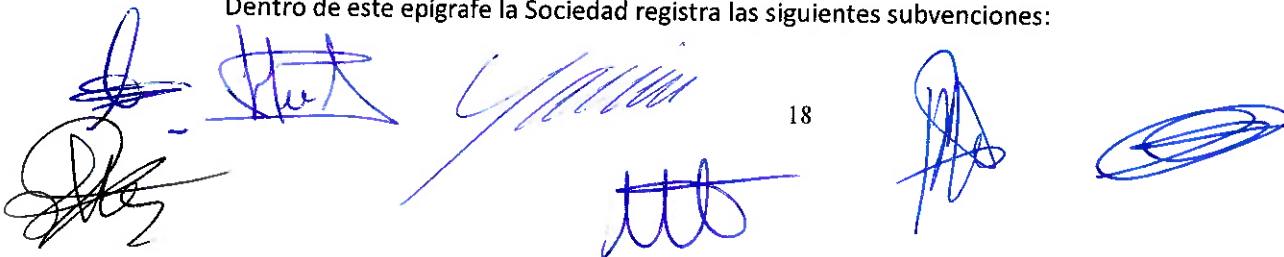
4.15 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

Dentro de este epígrafe la Sociedad registra las siguientes subvenciones:



a) Las subvenciones concedidas por las cesiones gratuitas de terrenos aportados por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, se encuentran valoradas por el importe recogido en la correspondiente escritura de cesión y se procederá a su aplicación a ingresos del periodo en correlación con la transmisión de la propiedad del terreno.

b) Las subvenciones concedidas por la Comunidad de Madrid y por el Ministerio de la vivienda para la promoción de viviendas VPP en arrendamiento, tanto las promovidas por la propia sociedad como las obtenidas mediante contrato de permuta y cesión de derecho de superficie, se encuentran valoradas por el importe concedido y se aplican a resultados de acuerdo al criterio de amortización del coste de la propia promoción subvencionada estipulado en 50 años.

c) Subvenciones para la "Rehabilitación Integral de la Colonia Pablo Iglesias de Rivas Vaciamadrid", afectando a un total de 939 viviendas, que es cofinanciado por la Comunidad de Madrid, por el Ministerio de la Vivienda, por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid (y en cumplimiento de sus objetivos por la EMV) y por los propietarios. De acuerdo con el convenio firmado por las partes se encomienda a la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.U., en calidad de Ente Gestor y en orden a la gestión, canalizar las ayudas públicas, así como la ejecución de Convenio. Esta subvención se finalizó durante el ejercicio 2020.

d) Subvención concedida en el ejercicio 2022 por la CAM en virtud del RD 106/2018 que regula el Plan Estatal de Vivienda para el periodo 2018-2021 a efectos de fomentar la promoción de vivienda en alquiler.

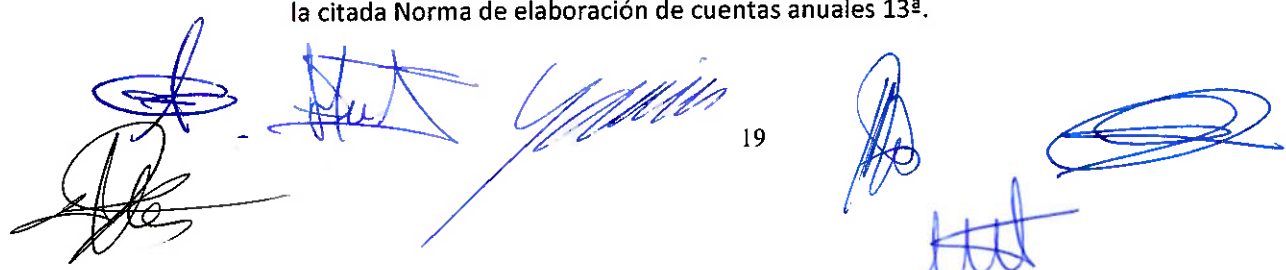
e) Subvención concedida en el ejercicio 2022 por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid en virtud de la encomienda de fecha 8 de noviembre de 2022 para dar cumplimiento al RD 1058/2021 del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 por el que se acuerda el realojo de familias en situación de vulnerabilidad de la Cañada Real Galiana.

4.16 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 21ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.




- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	Saldo 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2025
Terrenos y bienes naturales	860.710	-	-	860.710
Edificios y construcciones	8.182.417	-	-	8.182.417
Otras instalaciones	71.702	170	-	71.872
Mobiliario	139.716	7660	-	147.376
Equipos para procesos de información	50.200	3.756	-	53.956
Otro inmovilizado material	42.172		-	42.172
Total Coste	9.346.917			9.358.503
Edificios y construcciones	-2.776.510	-163.648	-	-2.940.159
Otras instalaciones	-61.019	-165	-	-61.184
Mobiliario	-138.754	-464	-	-139.218
Equipos informáticos	-43.108	-3.702	-	-46.810
Otro inmovilizado material	-26.734	-2.574	-	-29.308
Total, Amortización Acumulada	(3.046.126)	-170.553	-	(3.216.679)
TOTAL, INMOVILIZADO MATERIAL NETO	6.300.791			6.141.824





Los movimientos correspondientes al ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	Saldo 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2024
Terrenos y bienes naturales	860.710	-	-	860.710
Edificios y construcciones	8.182.417	-	-	8.182.417
Otras instalaciones	71.578	124	-	71.702
Mobiliario	139.716	-	-	139.716
Equipos para procesos de información	44.896	5.304	-	50.200
Otro inmovilizado material	42.172	-	-	42.172
Total Coste	9.341.489			9.346.917
Edificios y construcciones	(2.612.862)	(163.648)	-	(2.776.510)
Otras instalaciones	(60.879)	(140)	-	(61.019)
Mobiliario	(138.519)	(235)	-	(138.754)
Equipos informáticos	(41.511)	(1.598)	-	(43.108)
Otro inmovilizado material	(24.160)	(2.574)	-	(26.734)
Total, Amortización Acumulada	(2.877.931)	(168.195)	-	(3.046.126)
TOTAL, INMOVILIZADO MATERIAL NETO	6.463.558			6.300.791

Dentro del epígrafe de “Terrenos y construcciones” se incluye esencialmente el coste de terrenos y de la construcción de la sede social, que además de utilización como sede en parte también es alquilada a terceros obteniendo rendimientos por alquiler.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa con incidencia en el ejercicio presente o en ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han adquirido bienes de inmovilizado material a empresas del grupo o asociadas, asimismo no hay elementos del inmovilizado material fuera del territorio español o no afecto a la actividad social.

Los administradores verifican el valor de realización de los inmuebles registrados como inmovilizado material a través de informes de tasación realizados por expertos independientes. En base a dicho análisis la Sociedad no ha registrado en el ejercicio ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado al considerar los administradores que los valores actualizados de dichas tasaciones no suponen una alteración significativa del valor de los activos.



Los bienes de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
Otras instalaciones técnicas	68.566	68.566
Mobiliario	137.127	137.127
Equipos para procesos de información	45.400	43.482
Otro inmovilizado material	16.434	16.434
Total	267.527	265.609

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

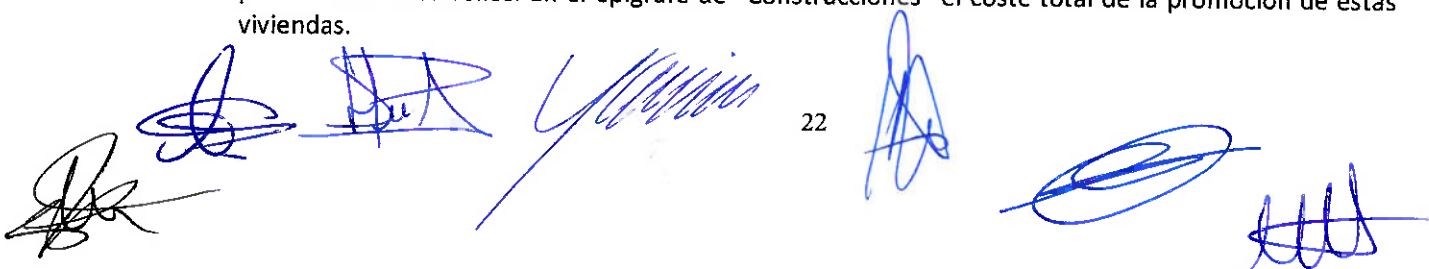
Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	Saldo 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	34.127.961	199.749	-	-	34.327.710
Inversiones en construcciones	70.611.247	911.281	(11.299)	-	71.511.229
Total, Coste	104.739.208	1.111.030	(11.299)	-	105.838.939
Inversiones Inmobiliarias construcciones	-23.254.525	(1.527.959)	2.034	-	-24.780.451
Total, Amortización Acumulada	-23.254.525	(1.527.959)	2.034	0	-24.780.451
Deterioro inversiones inmobiliarias	-12.786.073	-	-	-	-12.786.073
Total, Inversiones Inmobiliarias Netas	68.698.609				68.272.415

Los movimientos durante el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	Saldo 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/2024
Inversiones en terrenos y bienes naturales	34.127.961	-	-	-	34.127.961
Inversiones en construcciones	71.237.446	-	(626.199)	-	70.611.247
Total, Coste	105.365.407	-	-	-	104.739.208
Inversiones Inmobiliarias construcciones	(21.802.934)	(1.524.569)	72.978	-	(23.254.525)
Total, Amortización Acumulada	(21.802.934)	(1.530.487)	72.978	-	(23.254.525)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(12.786.073)	-	-	-	(12.786.073)
Total, Inversiones Inmobiliarias Netas	70.776.400				68.698.609

Dentro del epígrafe de “Terrenos” se incluye el coste de terrenos de las viviendas VPP en arrendamiento que ha promovido la sociedad con la cesión gratuita del socio único, y otros terrenos para futuros desarrollos. En el epígrafe de “Construcciones” el coste total de la promoción de estas viviendas.



COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



Los administradores verifican el valor de realización de los inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias a través de informes de tasación realizados por expertos independientes. En base a dicho análisis, en el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado en el ejercicio ninguna corrección valorativa adicional de los bienes de inmovilizado al considerar los administradores que los valores actualizados de dichas tasaciones no suponen una alteración significativa del valor de los activos.

En el ejercicio 2019, conforme a la tasación realizada por la entidad Valmesa Sociedad de Tasaciones, la Sociedad registró un deterioro de valor de terrenos por un importe de 3.964.399 euros, incrementando así el deterioro inicial de dicho terreno hasta un importe total de deterioro al cierre del ejercicio 2025 y 2024 de 12.786.073 euros.

Las adiciones habidas en el ejercicio 2025 en el epígrafe de "Inversiones en terrenos y bienes naturales" y en el epígrafe de "Inversiones en construcciones" se corresponden a dos viviendas obtenidas por derecho de tanteo y la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de dos viviendas y dos plazas de garaje que se incorporan al patrimonio público de vivienda destinados al arrendamiento.

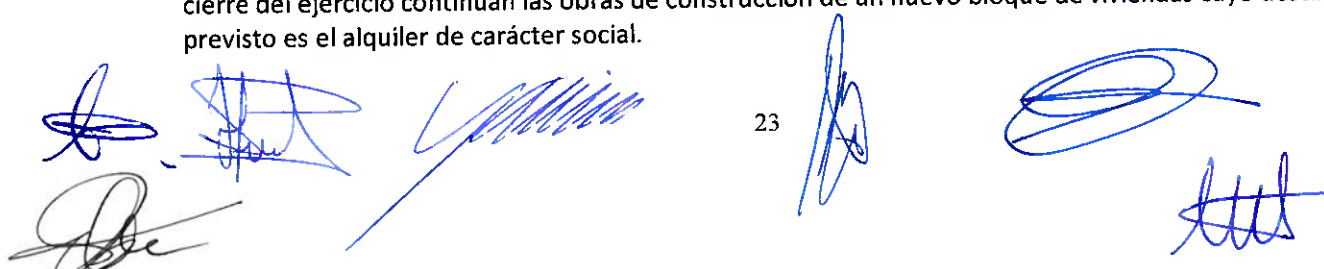
La baja habida en el ejercicio 2025 corresponde a la venta de una plaza de aparcamiento. Las bajas habidas en los ejercicios 2024 corresponden a la venta de varias plazas de garaje y locales, lo que ha supuesto un beneficio en 2024 de 191.926 euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En relación a los bienes de inversiones inmobiliarias adquiridos al grupo o empresas asociadas, así como los elementos fuera del territorio español o no afecto a la actividad social, la información es la siguiente:

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
Ejercicio 2024				
Inmovilizado inmobiliario adquirido a empresas del grupo	32.722.861	-	-	32.722.861
Inmovilizado inmobiliario no afecto a la explotación	32.722.861	-	(12.786.073)	9.385.430
Ejercicio 2025				
Inmovilizado inmobiliario adquirido a empresas del grupo	32.722.861	-	-	32.722.861
Inmovilizado inmobiliario no afecto a la explotación	32.722.861	-	(12.786.073)	9.385.430

Existen bienes de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al cierre del ejercicio que asciende a 40.947.399,03 euros (Terrenos: 8.456.141,09 euros; Construcciones: 32.491.257,94 euros); mientras que en 2024 39.918.244,96 euros (Terrenos: 7.970.756,81 euros; Construcciones: 31.947.488,15 euros) gravados por préstamos hipotecarios con una deuda pendiente al cierre del ejercicio que asciende a 20.592.760,44€ (2024: 20.013.325,18 euros). (Nota 14)

Al cierre del ejercicio la sociedad dispone de cinco edificios de viviendas en alquiler de protección pública (cuatro de construcción propia y uno adquirido a terceros) y un solar adquirido al Ayuntamiento de Rivas con destino a una futura dedicación industrial y/o comercial. Así mismo al cierre del ejercicio continúan las obras de construcción de un nuevo bloque de viviendas cuyo destino previsto es el alquiler de carácter social.





Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto incluye 7.238.295,27 euros (Terrenos: 2.514.042 euros; construcciones: 4.724.253,64 euros), 2024: 7.428.281,10 euros (Terrenos: 2.514.042 euros; construcciones: 4.914.239,10 euros) correspondientes a la construcción de la parcela 8.1A

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias pendientes de traspasar al resultado al cierre del ejercicio 2025 están cuantificados en 22.326.583,47 euros (2024: 19.191.092,51 euros) (Nota 12) y el importe de los activos subvencionados asciende a 59.163.376,00 euros (2024: 59.163.376,00 euros).

Los ingresos provenientes de estas inversiones, así como los gastos para su explotación correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

Ingresos:	2025	2024
Ingresos por alquileres	4.463.800	4.711.224
Ingresos por subvenciones	1.742.248	1.322.608
Gastos:		
Dotaciones a la amortización	1.698.512	1.692.764
Gastos financieros	839.339	1.037.697
Otros costes de explotación	1.109.739	1.129.831

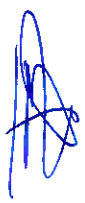
No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

8.- ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al 31 de diciembre es la siguiente:

	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a largo plazo						
- Activos financieros a coste amortizado	-	-	371.079	769.359	371.079	769.359
	-	-	371.079	769.359	371.079	769.359
Activos financieros a corto plazo						
- Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.794.409	5.230.160	5.794.409	5.230.160
	-	-	5.794.409	5.230.160	5.794.409	5.230.160
TOTAL	-	-	6.165.488	5.999.519	6.165.488	5.999.519





Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes						
- Créditos a terceros	-	-	48.531	55.632	48.531	55.632
- Inversiones financieras a largo plazo	-	-	322.548	713.727	322.548	713.727
	-	-	371.079	769.359	371.079	769.359
Activos financieros corrientes						
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	4.914.916	4.114.069	4.914.916	4.114.069
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-
- Deudores varios	-	-	-	109.137	-	109.137
- Inversiones financieras a corto plazo	-	-	879.493	1.006.954	879.493	1.006.954
	-	-	5.794.409	5.230.160	5.794.409	5.230.160
TOTAL	-	-	6.165.488	5.999.519	6.165.488	5.999.519

Todos los activos financieros de la Sociedad se clasifican en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Inversiones financieras a largo plazo

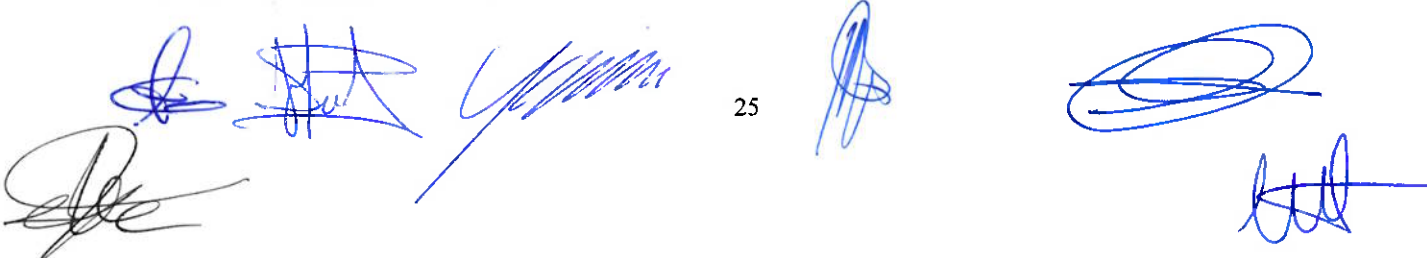
Los activos financieros a largo plazo se corresponden principalmente con las fianzas obtenidas de los inquilinos por el alquiler de viviendas que se encuentran depositadas en la entidad dependiente de la Comunidad de Madrid.

Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

El detalle de los activos financieros a corto plazo incluidos en esta categoría al cierre del 2025 y 2024 es el siguiente:

En euros	Créditos, derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024
Clientes por ventas	4.914.916	4.114.069	4.914.916	4.114.069
Clientes de dudoso cobro	6.336.045	6.336.045	6.336.045	6.336.045
Deterioro de valor de clientes	(6.336.045)	(6.336.045)	(6.336.045)	(6.336.045)
Deterioro de valor de deudores	-	(49.392)	-	(49.392)
Clientes, empresas el grupo	-	-	-	-
Deudores varios	-	109.137	-	109.137
Créditos a empresas	-	-	-	-
Deterioro de valor de créditos a empresas	-	-	-	-
Otros activos financieros	879.493	1.006.954	879.493	1.006.954
TOTAL	5.794.409	5.180.768	5.794.409	5.180.768

El saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios incluye la facturación de arrendamientos inmobiliarios pendientes de cobro al cierre del ejercicio, y por los importes que se estiman recuperables, procediendo al deterioro de aquellos que se consideran incobrables bien por la antigüedad de las deudas o por encontrarse en demandas judiciales.



COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Incluido como "Otros activos financieros" se encuentra registrado un importe que asciende a 44.352 euros (2024: 779.752 euros), correspondiente a los depósitos y consignaciones realizados por la Sociedad como consecuencia del juicio instado por Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. en reclamación de cantidad (Nota 13)

Correcciones valorativas

Los movimientos habidos en las correcciones valorativas por deterioro han sido los siguientes:

	Clientes		Deudores	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(6.336.045)	(6.445.182)	-	(49.392)
Dotaciones netas	-	(55.632)	-	-
Provisiones aplicadas a su finalidad	-	164.769	-	-
Saldo final	(6.336.045)	(6.336.045)	-	(49.392)

9.- EXISTENCIAS

Las existencias de la Sociedad se corresponden a encomiendas del Ayuntamiento de Rivas y a las promociones de las viviendas VPPB que incluyen viviendas, trasteros, plazas de garaje y locales, cuya finalidad es la venta o alquiler una vez terminada la promoción de las mismas y cuyo desglose al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Terrenos y solares	Obra en curso	Obra Terminada
Terrenos	-	-	-
Encomiendas	-	1.114.189	-
Costes promoción	-	4.126.383	6.792.477
Deterioro viviendas	-	-	(296.914)
Saldo final 2024	-	5.240.572	6.495.563
Terrenos	-	-	-
Encomiendas	-	1.114.189	-
Costes promoción	-	11.358.862	6.697.796
Deterioro viviendas	-	-	(296.914)
Saldo final 2025	-	12.473.051	6.400.882

La totalidad de las Obras terminadas se encuentran en garantía de préstamo promotor pendiente de subrogar a los clientes a la formalización de la escritura pública en el momento de la venta.

Durante el ejercicio 2025 se han producido altas por importe de 4.661.066 euros correspondientes a la ejecución de las obras de edificación de 83 viviendas en la parcela 44 por encomienda del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han activado gastos financieros.



10.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	2025	2024
Caja	80	566
Cuentas corrientes a la vista	310.345	35.101
	310.425	35.667

No hay restricciones a la disponibilidad de los saldos.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo. Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo de la Sociedad están denominados en euros.

11.- PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El capital social está fijado en 23.925.871,40 €, representado por 3.922.274 acciones nominativas de 6,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.922.274 ambas inclusive siendo todas de la misma clase y serie. Las acciones representativas del capital social están íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio único, el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

Durante el ejercicio 2024 se procedió a la ampliación de capital social por importe de 17.786.166,50€

11.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, si lo hubiera, a dotar la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social.

Ésta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede utilizarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en caso de liquidación de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la reserva legal asciende a 2.244.708 euros.

11.3 Otras reservas

Dentro de estas reservas se registran las reservas voluntarias que la sociedad ha aplicado en la distribución de resultados positivos en ejercicios anteriores por importe de 15.261.080 euros (15.218.336 euros al cierre del ejercicio 2024).

El movimiento habido en las reservas voluntarias durante el ejercicio 2025 corresponde:

- 1) La aplicación del resultado del ejercicio 2024 por importe de 42.744,56 euros.





El movimiento habido en las reservas voluntarias durante el ejercicio 2024 corresponde a la aplicación del resultado del ejercicio 2023 por importe de 39.872 euros y a la corrección de errores de ejercicios anteriores por importe de 996.912 euros.

12.- PATRIMONIO NETO - SUBVENCIONES RECIBIDAS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2025	2024
_ Subvenciones oficiales de capital que aparecen en el patrimonio neto del balance	12.789.625	9.640.416,92
_ Donaciones y legados de capital que aparecen en el patrimonio neto del balance	9.536.958	9.550.675,59
_ Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	1.986.222	1.658.680,65

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance.						
	2025			2024		
	Subvenciones urbanización Comunidad de Madrid	Subvenciones viviendas en alquiler	Cesiones gratuitas de terrenos	Subvenciones urbanización Comunidad de Madrid	Subvenciones viviendas en alquiler	Cesiones gratuitas de terrenos
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	1.251.730	8.388.686	9.550.676	1.262.907	8.365.182	9.666.305
(+) Recibidas en el ejercicio		3.378.869			231.931	
(-) Impuesto diferido subvenciones recibidas en el ejercicio						
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	- 1.318,53	-230.257	-13.717	-11.177	-209.267	-115.629
(+) Impuesto diferido subvenciones traspasadas al resultado del ejercicio		596,81			840,18	
(-) Subvenciones traspasadas a reservas (corrección de errores						
(+) Impuesto diferido subvenciones traspasadas a reservas						
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	1.250.412	11.537.895	9.536.958	1.251.730	8.388.686	9.550.676

Durante el ejercicio 2025 se han recibido subvenciones por importe de 3.378.869€ aportadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid dentro del marco establecido por el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana suscrito por la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid, donde se establece como uno de los objetivos prioritarios elaborar una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus infraviviendas por importe de 768.068€. En la cesión gratuita por el Ayuntamiento de dos viviendas y dos plazas de garaje por importe de 376.000€. En la adquisición







de una vivienda de derecho de tanteo por importe de 204.800€ y en la construcción de la parcela 44 por importe de 1.480.000€ y para las obras de la Posada del Alcalde por importe de 550.000€.

Durante el ejercicio 2024 se ha recibido una subvención por importe de 231.931 euros aportada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid dentro del marco establecido por el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana suscrito por la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid, donde se establece como uno de los objetivos prioritarios elaborar una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus infraviviendas.

Con fecha 20 de junio de 2024 se ha prorrogado el "Convenio entre la Comunidad de Madrid a través de la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, para el realojo y la integración social de las familias del núcleo chabolista de la Cañada Real Galiana, sectores 4 y 5 del término municipal de Rivas Vaciamadrid" que prevé una serie de compromisos por parte de ambas administraciones para la puesta a disposición del programa de viviendas que constituyan una Bolsa destinada a realojos.

El Ayuntamiento de Rivas tiene atribuida la competencia en materia de atención social primaria en función de lo establecido en los apartados c) y e) del artículo 46 de la Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, entre las funciones correspondientes al nivel de atención social primaria, el artículo 31 g) de dicho cuerpo legal establece el desarrollo de programas comunitarios para la promoción social de individuos y grupos de población concretos, así como para la prevención y detección precoz de situaciones de riesgo. El artículo 31 h) establece el desarrollo de programas y actividades para prevenir la exclusión y facilitar la reinserción social.

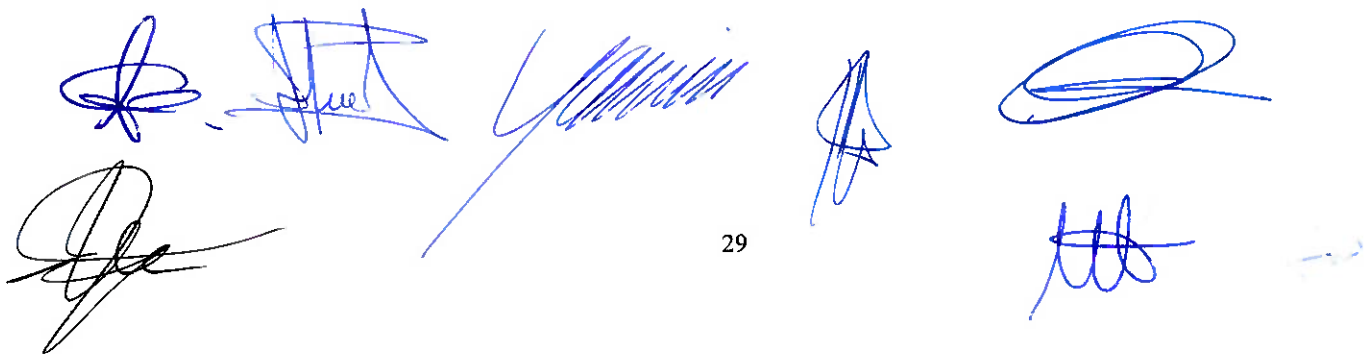
Durante el ejercicio 2022 se han percibido dos subvenciones por importe de 1.115.661 euros (Nota 10) y 1.997.892 euros respectivamente. La primera de ellas corresponde al 80% de la subvención aprobada en virtud del RD 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de vivienda para el período 2018-2021 al objeto de efectuar la construcción de 83 viviendas en la parcela 44 a efectos de promocionar el alquiler habiendo sido aportada por la Comunidad de Madrid.

La segunda subvención percibida en 2022 ha sido aportada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid en virtud del RD 1058/2021 del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y por Resolución basada en dicho RD de fecha 29.12.2021 para la ejecución del realojo de familias en situación de vulnerabilidad instaladas en la Cañada Real Galiana.

Las ayudas económicas recibidas por la sociedad en relación a las "Subvenciones para viviendas en alquiler" y "Financiación de proyectos de urbanización" se han recibido de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de la Vivienda.

Por otro lado, las cesiones gratuitas de terrenos se han recibido por parte del socio único.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones, donaciones y legados y por tanto se consideran no reintegrables.

The block contains several handwritten signatures in blue ink, likely representing the signatories of the document. There are approximately seven distinct signatures of varying styles, some appearing as stylized initials or full names.

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Provisión para otras responsabilidades	Provisión para impuestos	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2024	914.874	-	-	914.874
(+) Dotaciones	132.000	-	-	132.000
(-) Aplicaciones	(80.315)	-	-	(80.315)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024	966.559	-	-	966.559
(+) Dotaciones	338.001	-	-	338.001
(-) Aplicaciones	(235.201)	-	-	(235.201)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025	1.069.359	-	-	1.069.359

Las provisiones a largo plazo para otras responsabilidades corresponden a los siguientes conceptos:

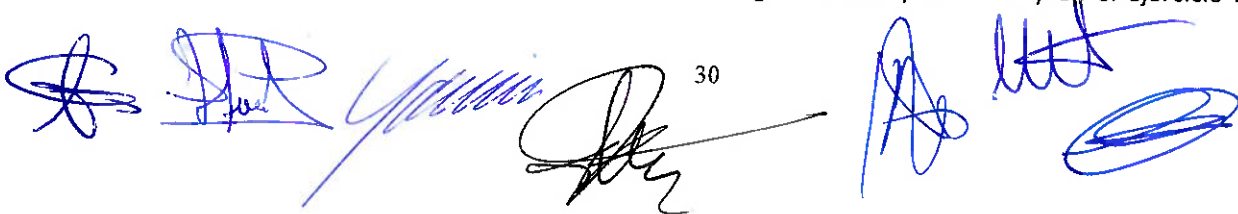
- 1) Un importe de 20.264 euros (20.264 euros en 2024) correspondiente a la provisión de la sentencia 333/2017 del procedimiento de ejecución de que se tramita en el Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 de Móstoles en el que la Sociedad es parte ejecutada, que no ha experimentado movimientos durante los ejercicios 2025 ni 2024.
- 2) Un importe que asciende a 118.681 euros (2024: 118.681 euros) corresponden con la provisión por intereses y costas derivadas del juicio instado por el acreedor Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. en reclamación de cantidad.
- 3) Durante el ejercicio 2018 la Sociedad recibió sentencia condenatoria 29/2018 del juzgado de 1ª Instancia de Arganda del Rey (Proc. Ordinario 309/2016), instado por la Comunidad de Propietarios de la Calle Sigrid, nº 2 en el que se solicitaba la ejecución de condena de hacer. Transformado en ejecución dineraria, durante el ejercicio 2020 se procedió a una valoración pericial judicial a tasar el coste de las reparaciones a las que ha sido condenada la Empresa municipal de la Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U., siendo el valor inicial estimado por el perito de cuantía 598.456 euros, que actualmente ya es la cantidad firme adeudada.

En relación a la ejecución provisional relativa a la sentencia de 2ª Instancia, Sistema Solar Térmico, se encuentra en fase de ejecución de hacer, habiéndose licitado las obras estimándose el importe final de ejecución en un importe de 1.021.137 euros, que actualmente ya es la cantidad firme adeudada.

Por otro lado, durante el ejercicio 2019 se planteó un Recurso Extraordinario por Infracción Procesal y Recurso de Casación frente a la sentencia de 12 de noviembre de 2018, dictada en el recurso de apelación 185/2018 por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, por la que se estimaba el recurso de apelación de la Comunidad de Propietarios de la C/Sigrid 2.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad registró la provisión para otras responsabilidades correspondiente por un importe total de 898.456 euros, a través de la cuenta de gastos excepcionales incluido en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y en el ejercicio 2020

30



procedió a registrar 721.137 euros adicionales. En 2021 esta provisión no tuvo movimiento mientras que en 2022 se efectuó una aplicación por importe de 587.597 euros por embargos judiciales, por lo que el importe total de esta provisión a 31 de diciembre de 2022 ascendió a 1.031.996 euros (1.619.593 euros a 31 de diciembre de 2021). En 2023, se ha registrado la provisión para otras responsabilidades correspondiente por un importe total de 68.198,89€ euros, a través de la cuenta de gastos excepcionales incluido en el epígrafe "Otros resultados"

Procedimiento 29/2018 seguido ante el juzgado de primera instancia número 2 de Arganda del Rey. Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid, 2 vs EMV - procedimiento iniciado en el año 2022. Tras el allanamiento de la entidad EMV se le condena al abono de a 1.622.842,77€ en concepto principal, intereses y costas.

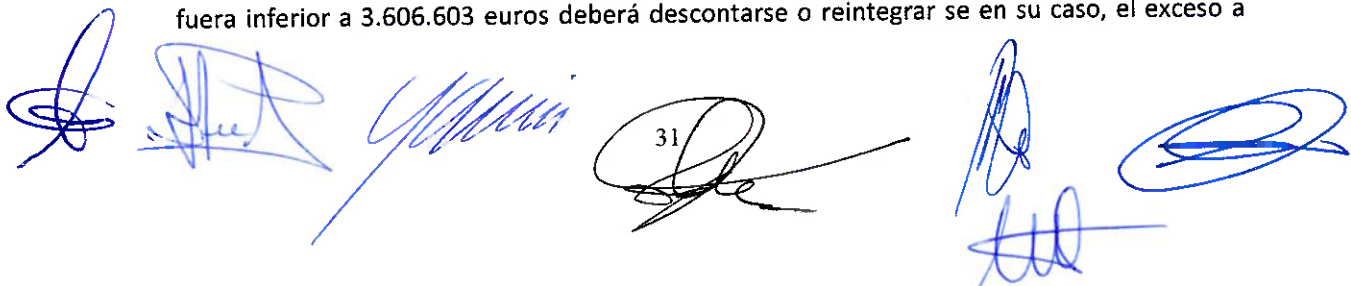
- 4) Procedimiento de Juicio Ordinario 272/2018 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid en el que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid instó demanda contra la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U. en reclamación de cantidad por un importe de 3.606.603 euros, subsidiariamente 1.553.301,50 euros, que se reclaman como consecuencia del embargo del que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid fue objeto en el Procedimiento de Ejecución Provisional 237/2016 seguido por el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, como consecuencia de la Sentencia dictada en el seno del procedimiento judicial seguido igualmente ante el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid en el Juicio Verbal 1032/2015 a favor de Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. y que entiende debió ser realizado por la EMVRV.

En el seno de este procedimiento, se ha defendido que la EMV no es responsable del pago de las citadas cantidades y por ende no ha de abonar o reintegrar a la demandante cantidad alguna.

Con fecha 15 de febrero de 2018, fue notificada la Sentencia dictada por el Juzgado de fecha 14 de febrero de 2018, en virtud del cual se condenaba a la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U. al pago de la cantidad de 3.606.603 euros más los intereses legales, y el abono de las costas, existiendo la posibilidad de recurrir en apelación a la misma.

Procedió a presentarse en el Juzgado escrito solicitando subsanación y complemento de la Sentencia. Subsanción en el sentido de que el fallo de la sentencia ha de incluir que si bien se condena a la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U., al pago de la citada cantidad, igualmente existe obligación por parte de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a devolver aquella cantidad que suponga la diferencia entre los 3.606.603 euros y la cantidad en la que finalmente quede fijada la deuda en el Procedimiento de Ejecución Provisional 237/2016 seguido por el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid. Esta solicitud fue desestimada mediante Auto de fecha 5 de marzo de 2018.

Ante lo anterior, y frente a la citada sentencia, con fecha 2 de abril de 2018, fue interpuesto el correspondiente recurso de apelación que, tras los trámites oportunos, fue resuelto mediante sentencia 346/2018 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Décima, Recurso de Apelación 454/2018, en virtud de la cual se estimaba parcialmente el recurso al estimar la necesaria aclaración respecto de que tras la liquidación de las costas e intereses devengados en el procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, si la cantidad abonada por la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid fuera inferior a 3.606.603 euros deberá descontarse o reintegrar se en su caso, el exceso a



COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



favor de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas, sin imponerse las costas de la apelación a ninguna de las partes, siendo dicha sentencia firme.

La Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021 mantiene registrada de forma provisional la deuda por importe de 3.158.925 euros en concepto de principal (Nota 13) y la provisión por intereses y costas en una cuantía de 118.681 euros mientras resuelve la solicitud de subsanación y complemento de la Sentencia mencionado.

Como consecuencia de lo anterior y dado que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid ha satisfecho el importe reclamado por la mercantil superficiaria Superficie Cartera de Inversiones, S.A, en su condición de garante solidario de la deuda contraída por la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas con esa mercantil, procede que se reembolse ese Organismo por parte de la EMV la cantidad de 2.542.206,10 euros, con carácter previo a que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid inste formalmente la ejecución ante el Juzgado de Instancia contra la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., el reintegro de la cantidad de 2.542.206,10 euros. Actualmente se encuentra en ejecución de títulos, con 762.661,83€ de intereses y costas que hacen un total de 3.304.867,93€ El procedimiento ordinario 1769/2023 (Juzgado 3 de Madrid), se trata de una demanda de AVS Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por 47.693,59€ de costas.

- 5) Ejecución de Títulos Judiciales (ETJ) 99/2023: Procedimiento instado por Superficie Cartera de Inversiones contra la EMV. Ejecución a favor de Superficie Cartera de Inversiones por importe de 2.357.510,28 € (principal 2.164.984,75 + intereses 72.525,53 + provisión 120.000 €). Ascendiendo las costas de 1a Instancia a la cuantía de 83.946,75 €. Se ha dictado Decreto aprobando la liquidación de intereses y costas por un importe de 52.790,69 €.
- 6) Ejecución de Títulos Judiciales (ETJ) 122/2025: Procedimiento instado por Superficie Cartera de Inversiones contra la EMV por un principal de 3.647,18€ € más 1.210 € presupuestados para intereses y costas. Se ha presentado en el procedimiento una relación de bienes de la EMV para su embargo.
- 7) Procedimiento Ordinario (PO) 715/2023: Demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la calle Sigrid, 2, contra la EMV por importe de 55.000,00 €. La empresa se ha allanado parcialmente a las pretensiones por un importe de 10.657,11 €.
- 8) Asimismo, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentran pendientes de resolución varios procedimientos de desahucio y reclamación de cantidad, así como procedimientos monitorios instados por la EMVRV, relacionados con los saldos de clientes pendientes de cobro por los arrendamientos devengados y vencidos que, prácticamente en su totalidad se encuentran deteriorados (Nota 8)



14.- PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a largo plazo						
- Pasivos financieros a coste amortizado	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
Pasivos financieros a corto plazo						
- Pasivos financieros a coste amortizado	2.344.983	1.654.638	8.510.671	26.590.233	10.855.654	28.244.871
	2.344.983	1.654.638	8.510.671	26.590.233	10.855.654	28.244.871
					0	0
TOTAL	25.915.926	21.877.896	8.995.190	27.062.293	34.911.116	48.940.189

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes						
- Deudas a largo plazo	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
- Deudas con empresas del grupo a largo plazo	0	0	0	0	0	0
	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
Pasivos financieros corrientes					0	0
- Deudas a corto plazo	2.344.983	1.654.638	5.152.388	21.639.496	7.497.371	23.294.134
- Deudas con empresas del grupo a corto plazo	0	0	0	0	0	0
- Proveedores	0	0	4.595	208.627	4.595	208.627
- Acreedores del grupo	0	0	2.550.911	3.793.936	2.550.911	3.793.936
- Acreedores varios	0	0	788.076	931.726	788.076	931.726
- Anticipos	0	0	14.701	16.448	14.701	16.448
	2.344.983	1.654.638	8.510.671	26.590.233	10.855.654	28.244.871
					0	0
TOTAL	25.915.926	21.877.896	8.995.190	27.062.293	34.911.116	48.940.189

Todos los pasivos financieros de la Sociedad están incluidos dentro de la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLJR2K639KERZYN62NVRHW6S
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 56



Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Conceptos	Garantías	Tipo de interés	Nominal	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos Inversiones Inmobiliarias	Hipotecaria	1,24 -6,16	62.141.069	1.654.638	19.003.182
Préstamos existencias	Hipotecaria	1,73 – 3,5	7.900.000		1.220.076
Saldo final al 31 /12/2024			70.041.069	1.654.638	20.223.258
Préstamos Inversiones Inmobiliarias	Hipotecaria	1,24 -6,16	62.141.069	2.144.983	16.809.258
Préstamos existencias	Hipotecaria	1,73 – 3,5	6.978.352	200.000	6.761.685
Saldo final al 31 /12/2025			69.119.421	2.344.983	23.570.943

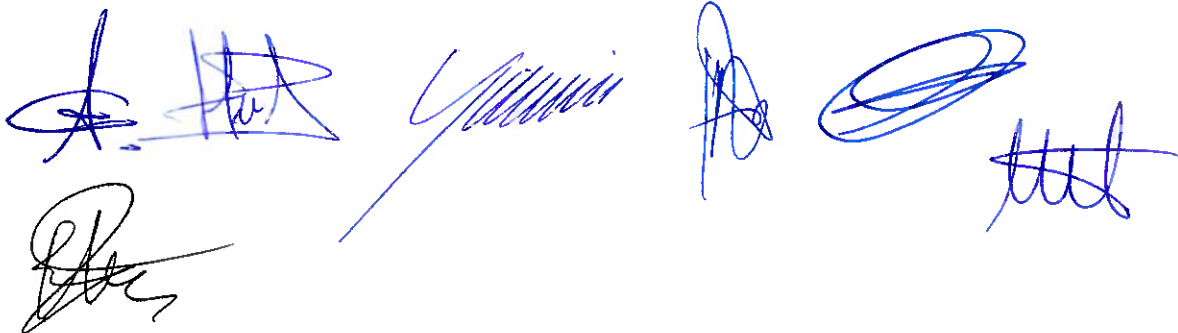
El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 23.570.943 euros al 31 de diciembre de 2025 (20.223.258 euros al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Año 2025	-	1.993.043
Año 2026	2.344.983	2.133.844
Año 2027	2.155.150	1.904.577
Año 2028	2.201.410	1.944.222
Año 2029	2.241.077	1.981.707
Año 2030	2.281.459	2.019.915
Más de cinco años	14.691.848	9.900.588
	25.915.926	21.877.896

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio corresponden a préstamos hipotecarios, cuyo objeto es financiar las promociones, los inmuebles en alquiler.

El vencimiento de los préstamos hipotecarios de las promociones en curso, cuyo destino es la venta será subrogado y/o pagados íntegramente por los futuros propietarios de las viviendas en un plazo no superior a los tres años.





Otros pasivos financieros a largo y corto plazo:

	2025		2024	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Fianzas recibidas	-	484.519	-	472.060
Acciones emitidas			-1.999.995	
Capital emitido pendiente de inscripción			17.786.167	
Deudas a corto plazo	5.199.012	-	5.880.432	-
Dividendo activo a pagar (Nota 17)	0	-	0	-
Cuenta corriente con socios y administradores	457,62	-	-	-
Partidas pendientes de aplicación	-47.082	-	-27.108	-
Total	5.152.388	484.519	21.639.496	472.060

Las deudas a corto plazo incluyen un importe que asciende a 5.030.154 a 31 de diciembre de 2025 (2024: 5.765.554 euros) correspondiente al principal a devolver como consecuencia de la sentencia dictada en el procedimiento judicial instado por Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. y Comunidad de Madrid en reclamación de cantidad (Nota 13).

El 23 de diciembre de 2024 se procedió a la escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al aumento de capital social de la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.

Se procedió a la ampliación de capital social mediante la compensación de créditos a favor del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid por importe de 15.786.171,70€ y la ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 1.999.994,80€. Ambas ampliaciones se registraron el 20 de febrero de 2025 en el Registro Mercantil de Madrid.

También se encuentran en esta partida 111.922,61€ de subvención de ARRU Covibar pendiente de adjudicar, 61.325€ de reclasificación de aportaciones de clientes y (4.389€) de la gestión de la subvención de Pablo Iglesias.

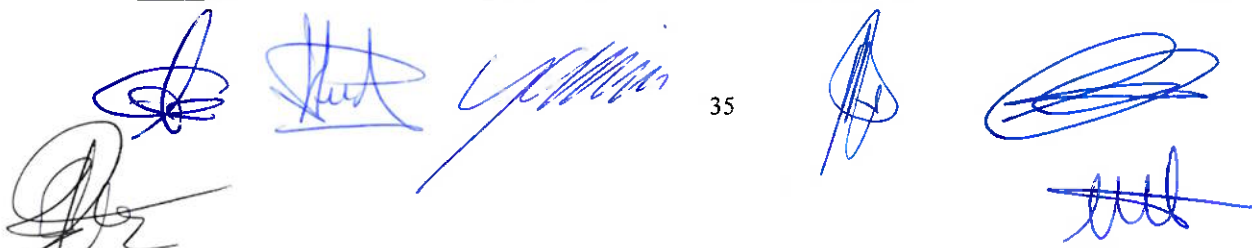
15.- SITUACIÓN FISCAL

15.1 Saldos con administraciones públicas:

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos con administraciones públicas	2025		2024	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Corriente:				
Activos/ Pasivos por impuesto corriente	67.588	-	128.419	-
Hacienda Pública, por IRPF	-	16.055	-	14.922
Hacienda Pública, IVA	639	-	640	-
Otros	-	-	-	-
Otros créditos/deudas Administraciones Públicas	639	16.055	640	14.922
No Corriente:				
Activo / Pasivo por impuesto diferido	11.890	43.681	11.890	44.278
TOTALES	80.117	59.736	140.859	59.200

35




15.2 Impuestos sobre beneficios

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios del ejercicio 2025:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	48.016,84				48.016,84
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-
_ con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
_ con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de BINs					
Base imponible (resultado fiscal)	48.137,18				
Tipo impositivo aplicable	25%				
Deducciones y otros (bonificación 99% s/cuota)	11.913,95				
Cuota diferencial	120,34				
Retenciones	(35.663,63)				
Cuota líquida	(35.543,29)				
Impuesto corriente	120,34				
Impuesto diferido	-				

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios del ejercicio 2024:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Disminuciones (D)	A	Disminuciones (D)	A	Disminuciones (D)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	42.744,56		(999.441,06)		(952.808,58)
Impuesto sobre sociedades	1.365	-	-	-	1.365
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-
_ con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
_ con origen en ejercicios anteriores	-	(45.513)	-	-	(45.513)
Compensación de BINs					
Base imponible (resultado fiscal)	(962.450,06)				
Tipo impositivo aplicable	25%				
Deducciones y otros (bonificación 99% s/cuota)	-				
Cuota diferencial	-				
Retenciones	(32.493,68)				
Cuota líquida	-				
Impuesto corriente	-				
Impuesto diferido	3.863				



COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026



El tipo impositivo general vigente no ha variado respecto al año anterior.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Los gastos financieros netos deducibles en el presente ascienden a la cantidad de 839.339,33 euros. Los gastos financieros correspondiente a ejercicios anteriores pendientes de deducción ascienden a 2.756.463 euros (2024: 2.756.463 euros), y se deducirán en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos.

La cuota tributaria al ser una empresa municipal con cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda VPP, se dispone de una deducción del 99 por ciento sobre la cuota tributaria, salvo para los ingresos financieros.

15.3 Otros tributos

A La Sociedad, en lo relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido, le es de aplicación la regla de la prorratea.

Como consecuencia de dicha regla, ha registrado un ajuste por un importe de 288.138 euros (2024: 218.799 euros) recogido en la rúbrica "Tributos" del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.- INGRESOS Y GASTOS

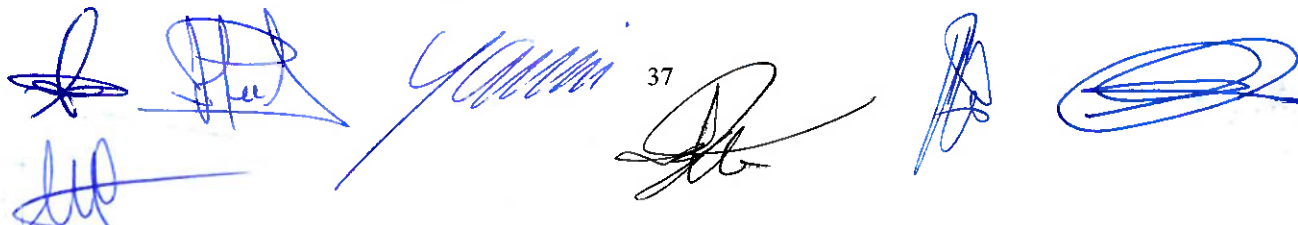
16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La desagregación por categorías, así como por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus actividades ordinarias es la siguiente:

	2025	2024
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta de viviendas y plazas de garaje	110.000	310.500
Prestaciones de servicios	14.092	-
Totales	124.092	310.500
Segmentación por mercados geográficos:		
España	124.092	310.500
Totales	124.092	310.500

En todos los casos la transferencia de los bienes y servicios se produce en un momento dado. Siguiendo los criterios contables de las empresas inmobiliarias las entregas de dinero de los futuros clientes se

37



consideran y contabilizan dentro del pasivo del balance de situación como “Anticipos de clientes” a cuenta de la futura venta de las viviendas.

El registro contable de los ingresos por “Venta de viviendas” se registra en el momento de transmisión de la propiedad de la vivienda, que coincide con la escritura pública y notarial de venta. Todas las ventas del 2025 y 2024 se corresponden a viviendas VPPB, garajes y trasteros.
Durante el ejercicio 2025, se han vendido dieciséis plazas de garaje de las promociones del II, IV, y V Plan de Vivienda y del plan de aparcamientos iniciados en 2008.

16.2 Aprovisionamientos

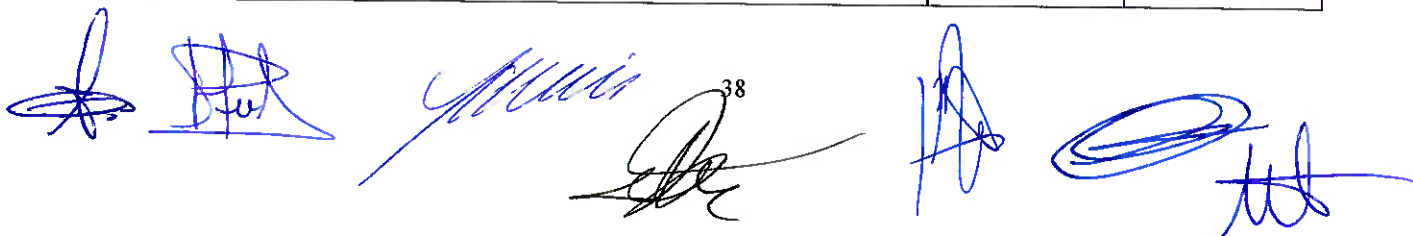
El desglose del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Aprovisionamientos	2025	2024
Compra de mercaderías	-	-
Costes de promoción destino alquiler	7.123.787	2.244.693
Coste encomiendas destino Ayuntamiento	-	-
Variación de existencias de terrenos	-	-
Consumos mercaderías	7.123.787	2.244.693
Costes de promoción destino venta	-	-
Costes de promoción destino alquiler	2.807.466	2.541.300
Trabajos realizados por otras empresas	2.807.466	2.541.300

16.3 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2025	2024
Reparaciones y conservación	219.246,05	151.222
Servicio de profesionales independientes	216.918,57	573.462
Transportes	476,84	435
Primas de seguros	8.083,34	10.250
Servicios bancarios y Similares	28.272,34	25.278
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25.337,20	30.033
Suministros	67.113,23	98.520
Otros servicios	242.376,81	184.065
Servicios exteriores	807.824	1.073.266
Tributos	13.777	2.535
Ajustes negativos a la imposición indirecta (Nota 15)	288.138	218.799
Tributos	301.915	221.334
Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales (Nota 8)	-	-
Gastos excepcionales	344.001	132.000
Pérdidas, deterioro créditos	-	-
Otros gastos de explotación	1.109.739	1.129.831





17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Accionista Único
Empresa Municipal de Servicios de Rivas Vaciamadrid	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

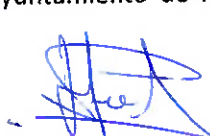
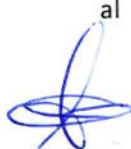
17.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos y operaciones que la sociedad ha realizado con entidades vinculadas se corresponden íntegramente a empresas del grupo que son las realizadas con el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid (socio único) y otras empresas municipales (EMS, S.A.) que se detallan a continuación:

Saldos deudores e ingresos	Saldos deudores				Ingresos			
	2025		2024		2025		2024	
	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS
Cientes empresas del grupo y asociadas	550.000,00	-	-	-	20.599,41	-	26.386	-
Saldos al cierre ejercicio	550.000,00	-	-	-	20.599,41	-	26.386	-
Saldos acreedores y gastos	Saldos acreedores				Compras y gastos			
	2025		2024		2025		2024	
	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS
Deudas a largo plazo (Nota 14)		-		-				
Deudas a corto plazo (Nota 14)	-	-	-	-	-		-	
Acreedores empresas grupo (Nota 14)	1.679.145,75	794.707,22	2.744.978	971.900	762.279,29	383.772,67	1.088.991	359.148
Otros pasivos financieros (Nota 14)	-		-					
Otros pasivos financieros (Dividendo a pagar) (Nota 14)	-	-	-	-	-		-	
Saldos al cierre ejercicio	1.679.145,75	794.707,22	2.744.978	971.900	762.279,29	383.772,67	1.088.991	359.148

El saldo acreedor, empresas del grupo se encuentra recogido dentro del epígrafe “Acreedores” del balance de situación adjunto.

En el ejercicio 2015 se reclasificaron a clientes por ventas y prestaciones de servicio facturas a cobrar al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid por importe de 320.037 euros que estaban recogidas en



39

Cientes empresas del Grupo. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a registrar el deterioro de dicho saldo.

En el ejercicio 2015 se deshizo la compensación efectuada en años anteriores en virtud de convenios firmados entre el Ayuntamiento de Rivas y la Empresa Municipal de la Vivienda contra dividendos de facturas a cobrar al Ayuntamiento por importe de 1.209.242. Aumentando, de esta forma, el saldo de dividendos y el de clientes por ventas y prestaciones de servicio en dicha cifra al cierre del ejercicio 2015. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a registrar la pérdida de dicho saldo por importe de 12.632 euros, estando incluido en el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios un saldo por importe de 1.196.611 euros al cierre del ejercicio 2023 (2022: 1.196.611 euros).

Los ingresos se corresponden a servicios de alquiler prestados al Ayuntamiento y los costes se corresponden principalmente por los Impuestos emitidos en cada ejercicio a la sociedad.

La Sociedad no mantiene ningún contrato firmado con su Socio Único, distinto de los contratos de encomiendas encargadas a la sociedad.

17.2 Participaciones cargos, funciones y actividades de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad y declaran que:

- no tienen participación en el capital de ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.U.
- no ejercen cargos o funciones en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad que nos ocupa.
- no realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la E.M.V. de Rivas Vaciamadrid, S.A.U.

17.3 Retribuciones de los Administradores y alta dirección

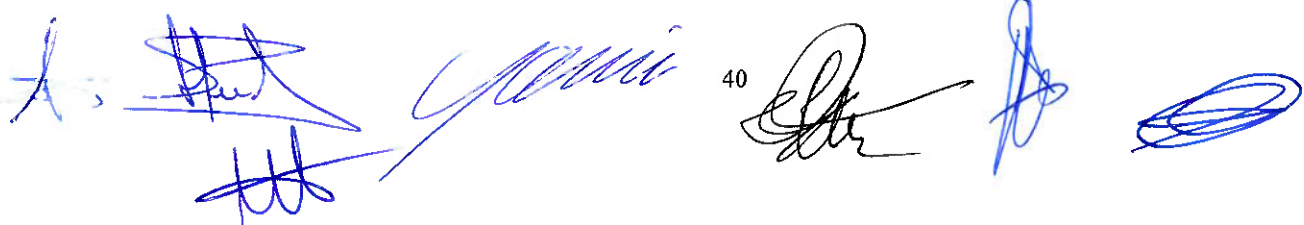
Los miembros del Consejo de Administración han devengado 4.465 euros en concepto de dietas por asistencia a Consejos de Administración y Juntas durante el ejercicio 2025 (2024: 7.804,35 euros)

Al cierre del ejercicio la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del órgano de administración ni del personal de alta dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía, ni asimismo existe anticipos a miembros del Consejo de Administración ni del personal de alta dirección.

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

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

 40



18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(euros)	2025	2024
Inversiones financieras a largo plazo	371.079	769.358
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.983.143	4.352.265
Inversiones financieras a corto plazo	879.493	1.006.954
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	310.425	35.667
	6.544.140	6.164.244

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero hasta que tienen una antigüedad superior a 6 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial para, en su caso, proceder al desahucio de los clientes morosos.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

18.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

La Sociedad con el objeto de asegurar la liquidez necesaria y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad promotora no inicia dicha construcción si no dispone de préstamo que la financie, y por tanto garantiza la construcción sin problemas de liquidez.

18.3 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés



se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable, pero que son imputables íntegramente al coste de la promoción y desde el inicio de la misma está contratada su venta o alquiler, que permite la recuperación del coste.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo variable en diversas entidades financieras y solamente sería significativo ante un incremento muy significativo de estos tipos de interés.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está afectada a este tipo de riesgo al no operar con moneda funcional diferente al euro.

Riesgo de precios de mercado

La Sociedad no está expuesta a las variaciones de los precios de mercado en sus promociones, al estar regulados por la Comunidad de Madrid los precios de venta y/o alquiler de las viviendas en totalidad protegidas, manteniendo una demanda de este tipo de vivienda muy amplio.

19.- OTRA INFORMACIÓN

19.1 Información sobre medio ambiente

La Sociedad no ha adquirido ningún inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental, ni incurrido en ningún gasto cuya finalidad sea la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco ha solicitado ni recibido durante el ejercicio, subvenciones de naturaleza medioambiental.

Adicionalmente, por la actividad de la sociedad, no existe ningún riesgo asociado a actuaciones medioambientales ni, por tanto, algún pasivo contingente, ni potencial, ni en curso.

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 6.542 euros en el ejercicio 2025 (2024: 6.542 euros).

19.3 Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



19.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente (sin incluir pagos a partes vinculadas):

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26,63	34,82
Ratio de operaciones pagadas	26,79	27,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,15	24,08
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	10.407.059,01	3.104.837,86
Total pagos pendientes	66.927,79	1.002.270,70

20.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han acaecido hechos de carácter significativo que tuvieran que ser registrados y/o explicados en las mismas.

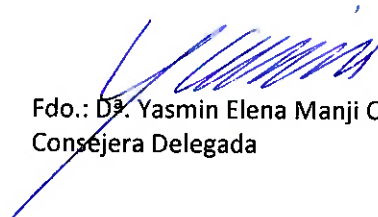
A collection of seven handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows. The top row contains five signatures, and the bottom row contains two. The signatures vary in style, with some being more stylized and others more legible.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025

Los Administradores de la Sociedad 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, proceden a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre del 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

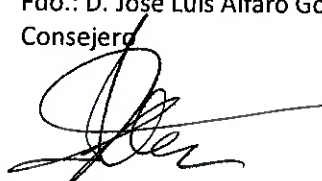
En Madrid, a 13 de abril de 2026.


Fdo.: Dña. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta


Fdo.: Dña. Yasmin Elena Manji Carro
Consejera Delegada


Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero


Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero


Fdo.: Dña. Pilar Gabina Alonso García
Consejera


Fdo.: Dña. Mª Isabel Llanos Núñez
Consejera



Fdo.: D. Álvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLJR2K639KERZYN62NYRH6S
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 56





EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A.

INFORME DE GESTIÓN: EJERCICIO 2025

1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DURANTE EL EJERCICIO 2025

La política de vivienda en Rivas Vaciamadrid se ha consolidado en 2025 como un eje estratégico de la acción municipal, orientada a garantizar el derecho habitacional frente a la creciente demanda y la tensión de precios en el mercado residencial, un hecho especialmente relevante en la Comunidad de Madrid frente a otros ámbitos del territorio nacional. En este contexto, la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de Rivas Vaciamadrid ha reforzado su posición como agente activo en la regulación del mercado inmobiliario local. En un escenario marcado por el incremento sostenido de la demanda de alquiler público, la Sociedad ha centrado su gestión en la optimización de los recursos habitacionales existentes y en la culminación de infraestructuras clave para el relevo generacional en el municipio.

Al igual que en ejercicios anteriores, la EMV ha actuado como la herramienta fundamental para la gestión de políticas públicas de vivienda social y asequible. Esto le ha permitido establecerse como un pilar fundamental de la cohesión social. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha operado en un contexto de alta demanda habitacional, especialmente entre el sector joven, lo que ha llevado a la EMV a intensificar su labor como promotor y gestor público para contribuir a la contención de la presión del mercado inmobiliario local.

La gestión de este año se ha caracterizado por la continuación de los ejes estratégicos de vivienda social y asequible. Se ha dado prioridad a la finalización de las obras de construcción de **83 nuevas viviendas** destinadas al alquiler joven, un proyecto que permitirá a más de 115 jóvenes ripenses iniciar una nueva etapa vital en su entorno, a través de hogares de calidad y a precios asequibles, y que se suman a las más de 670 viviendas públicas de la cartera de la EMV.

Durante el ejercicio 2025, la actividad de la Sociedad se ha centrado en tres pilares operativos:

- **Promoción de Vivienda Pública:** Finalización de las **83 viviendas** en régimen de alquiler del Plan de Vivienda Joven (Parcela 44).
- **Gestión del Patrimonio en Alquiler:** Administración integral de un parque público de **673 viviendas**, locales comerciales y plazas de aparcamiento; con niveles de ocupación cercanos al 100%, lo que ratifica la eficiencia en la rotación y adjudicación a través del Registro Único de Solicitantes, que actualmente cuenta con 1.999 inscritos.
- **Rehabilitación y Regeneración Urbana:** Desarrollo de la 2ª fase del programa ARRU en el Barrio de Covibar.

2. ACTIVIDAD OPERATIVA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA

La EMV ha centrado su actividad en una gestión diversificada que no solo busca el aumento del parque, sino la sostenibilidad y calidad del existente; así como la atención a diferentes perfiles sociales.

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLUR2K639KERZYN62NYRH66
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 56





2.1. Promoción y finalización de obra nueva

El hito principal del ejercicio ha sido el avance definitivo del **Plan de Vivienda Joven (Parcela 44)**. Tras la reanudación de las obras, 2025 ha sido el año de la culminación técnica de las **83 viviendas** en régimen de alquiler. Esta actuación no solo tiene como objetivo aliviar la presión del registro de solicitantes (donde los menores de 35 años representan el segmento más numeroso), sino que introduce estándares de construcción y eficiencia energética que minimizan los costes de mantenimiento futuros.

De igual forma, se ha avanzado en la planificación del **VII Plan de Vivienda**, a partir del análisis de suelos municipales con potencial para edificar más de **500 nuevas viviendas** de diversas tipologías que permitan el aumento del parque público protegido con carácter permanente.

2.2. Regeneración urbana y rehabilitación (ARRU Covibar)

Durante el ejercicio ha realizado el seguimiento y control de la oficina encargada de la gestión y coordinación del **Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio de Covibar**, que se encuentra en su segunda fase de desarrollo. Una intervención centrada en garantizar la **accesibilidad universal** de estas viviendas que ha logrado hitos significativos en esta materia: actualmente 7 de cada 10 edificios disponen de ascensor; así como de conservación y eficiencia energética.

La gestión de la EMV ha permitido que edificios que históricamente carecían de ascensor cuenten hoy con una solución técnica que mejora la calidad de vida de una población envejecida y revaloriza el patrimonio residencial del barrio.

2.3. Gestión del patrimonio y mantenimiento preventivo

La Sociedad administra un parque consolidado de **673 viviendas en alquiler**. El Registro Único de Solicitantes, cuenta con **1.999 inscritos**, lo que evidencia una necesidad urgente de vivienda asequible en el municipio. Los menores de 35 años (855 solicitantes) representan el 32% de la demanda actual y se han consolidado como un grupo de atención prioritaria.

A diferencia de ejercicios anteriores, 2025 ha marcado un cambio de paradigma en la conservación de activos. Se ha ejecutado el **Plan de Mantenimiento Preventivo Integral**, fundamentado en un Acuerdo Marco de homologación de empresas de servicios. Este plan ha permitido:

- Reducir en casi un 20% las intervenciones de emergencia (mantenimiento correctivo).
- Garantizar la seguridad y el confort térmico en las promociones más antiguas.
- Centralizar la gestión de incidencias, mejorando los tiempos de respuesta al arrendatario.

La respuesta al servicio de incidencias y mantenimiento en todas las viviendas, aparcamientos, locales y oficinas del Patrimonio Público, se ha ejecutado por el importe que se detalla a continuación:



	TOTAL ACTUACIÓN
I PLAN DE VIVIENDA	123.954,09
III PLAN DE VIVIENDA	54.555,88
IV PLAN DE VIVIENDA	519,29
V PLAN DE VIVIENDA	52.934,83
VI PLAN DE VIVIENDA	860,68
SEDE	78.785,83
TOTALES	311.610,60

2.4. Fomento de modelos alternativos: Cohabita Rivas

El proyecto **Cohabita Rivas** ha finalizado la fase de constitución de las cooperativas y de cesión de derecho de superficie de los tres suelos dotacionales que supondrán la creación de 90 nuevas unidades residenciales. En el ámbito de la vivienda colaborativa, se ha prestado apoyo técnico y administrativo a las cooperativas de **cohousing senior**. La EMV ha supervisado los proyectos básicos en los suelos dotacionales cedidos, asegurando que el diseño de los complejos responda a las necesidades de autonomía y servicios comunes para los mayores de Rivas.

2.5. Acción social y prevención

Conforme y acorde con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se ha analizado y desarrollado una propuesta de actualización del protocolo de actuación frente a impagos. La aprobación de este nuevo protocolo de actuación de ayudas se ha ejecutado a través de la aplicación de la renta social y de medidas concretas para la recuperación de deudas a corto plazo y planes de fraccionamiento y compromiso de pago; con el objetivo de evitar desahucios y equilibrar la sostenibilidad financiera con los casos de vulnerabilidad social de personas arrendatarias. Se ha trabajado de manera coordinada con Servicios Sociales del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para la mediación y el asesoramiento legal de las familias o unidades convivenciales más vulnerables.

La EMV es la encargada, en su condición de medio propio, de la creación y gestión de una bolsa de viviendas en régimen de alquiler social dentro del Pacto de Cañada Real para el realojo e inclusión social de familias en situación de especial vulnerabilidad social que residen allí. Durante el año 2025 se han adscrito tres viviendas a este programa.

3. MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS Y RESULTADOS

La gestión financiera de 2025 arroja una estructura patrimonial sólida, donde se refleja una estructura equilibrada entre la inversión en obra nueva y la optimización de los ingresos recurrentes, cuyos beneficios se orientan a la reinversión en fines sociales.

3.1. Resultados de Explotación





Se cierra el ejercicio 2025 con un **resultado positivo de 48.016,84 euros** de beneficios, fruto de una política de contención de gastos estructurales y la optimización de los ingresos por ventas de activos no estratégicos (locales y plazas de garaje), en concreto un total de 16 plazas. Quince de ellas correspondientes a las promociones del II, IV y V Plan de Vivienda; y una, a la continuidad en la actividad de venta de aparcamientos correspondientes al Plan de Aparcamientos iniciados en 2008.

La EMV ha seguido en la gestión de su patrimonio de alquiler con las promociones pertenecientes al I, III y V Plan de Vivienda.

3.2. Sostenibilidad y apoyo municipal

El Ayuntamiento de Rivas ha reforzado la solvencia de la EMV mediante las transferencias recogidas en el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF), destinadas específicamente a equilibrar la balanza de una política de vivienda asequible y a sufragar el plan de mantenimiento extraordinario.

4. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La EMV sigue operando bajo el marco de la sostenibilidad y el servicio público. En el Edificio ATRIO se optimizan los gastos de suministros y mantenimiento, asumiendo el Consistorio parte de estos costes en contraprestación por el espacio ocupado. Asimismo, se ha reforzado el compromiso con la transparencia mediante la implantación de un nuevo Canal de Denuncias y la actualización del portal web informativo.

5. GESTIÓN DE RIESGOS Y MEDIDAS DE CONTROL

La Sociedad ha fortalecido sus mecanismos de control interno para mitigar los riesgos inherentes a su actividad que se describen en la memoria de las cuentas anuales presentadas y formuladas por el Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa contable vigente.

6. PERSPECTIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE

Para el próximo periodo, la EMV tiene previsto iniciar el **VII Plan de Vivienda**, que contempla la construcción de más de **500 nuevas viviendas** distribuidas en parcelas municipales, lo que supondrá el mayor reto de crecimiento para la EMV en la última década. Asimismo, se iniciará el proceso de implantación de la actualización y mejora del **software** de gestión que va a permitir modernizar la estructura administrativa de la entidad y optimizar su funcionamiento.

7. ACTIVIDADES EN I+D+I Y MEDIO AMBIENTALES

La Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

8. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

COPIA ADMON
Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLUR2K639KERZYN62NYRH66
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 56





Durante el ejercicio de 2025 no se ha realizado ninguna operación de acciones propias.

9. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar.

El presente informe de Gestión ha sido formulado por el Órgano de Administración en Rivas Vaciamadrid a 13 de abril de 2026.

Fdo.: D^a. Aida Castillejo Parrilla
Presidenta

Fdo.: D^a. Yasmin Elena Manji Carro
Consejera Delegada

Fdo.: D. José Luis Alfaro González
Consejero

Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat
Consejero

Fdo.: D^a Pilar Gabina Alonso García
Consejera

Fdo.: D^a. M^a Isabel Llanos Núñez
Consejera

Fdo.: D. Alvaro Garrucho Díaz Pavón
Consejero

COPIA ADMON

Número: 2026-0545 Fecha: 25/08/2026

Cód. Validación: RPLJR2K639KERZYN62NYRH66
Verificación: <https://rivasciudad.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 56

