AUDITES AUDITORÍA S.L.P. C.I.F.: B-51020378 INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CEUTA TOMO 103, LIBRO 0, FOLIO 39, HOJA C-2181, INSCRIPCIÓN PRIMERA INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC), Nº S-1840

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

Al accionista de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.(EMUVIJESA):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.(EMUVIJESA), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios del patrimonio neto y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

AVDA. ALCALDE SANCHEZ PRADOS, 6 - 5º F - APDO. CORREOS 138 - 51001 CEUTA - TEL. 956 516 842 - auditoria@audites.es
MADRID SEVILLA CÁDIZ CÓRDOBA MELILLA CEUTA

AUDITES AUDITORÍA S.L.P. C.I.F.: B-51020378 INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CEUTA TOMO 108, LIBRO 0, FOLIO 39, HOJA C-2181, INSCRIPCIÓN PRIMERA. INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC), Nº S-1840

- *Valoración de inversiones inmobiliarias, existencias y solares incluidos en inmovilizado en curso. Evaluación de posibles deterioros.*

  Descripción:

  La Sociedad cuenta con activos inmobiliarios recogidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 por importe de 75.313.094,96 euros, y, en el epígrafe de existencias, por importe de 11.714.732,87 euros. Los desgloses de dichos activos inmobiliarios se encuentran en las notas 6 y 11, respectivamente, de la memoria adjunta. En el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2025 este importe de los solares incluidos en "Inmovilizado en curso" asciende a 1.661.473,83 euros y su desglose se recoge en la nota 5 de la memoria y en existencias el valor de solares asciende a 5.463.836,30 euros. A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichos activos inmobiliarios puedan estar deteriorados. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las tasaciones realizadas por técnico propio de la Sociedad, inscrito en colegio oficial, especialista en tasaciones. El detalle de la metodología empleada en las valoraciones se encuentra desglosada en la nota 5, 6 y 11 de la memoria adjunta.

  El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, el uso de estimaciones con unos grados de incertidumbre significativo, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias, solares y existencias como uno de los aspectos relevantes de nuestra auditoría.

  Respuesta del auditor:

  En relación con estas áreas, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

  i) La obtención de la valoración de las inversiones inmobiliarias, solares y existencias de las que existen indicios de deterioro.

  ii) Revisión del modelo de valoración utilizado por el tasador interno mediante comparación con estudios estadísticos sobre la evolución de los indicadores de los precios de los activos inmobiliarios en el ámbito local donde se encuentra situadas dichas inversiones inmobiliarias, solares y existencias.

  iii) La comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada mediante la realización de procedimientos sustantivos para evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas respecto de las provisiones de deterioro.

  iv) La revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria son correctos según la normativa contable aplicable.

  v) Documentación obtenida de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

AVDA. ALCALDE SANCHEZ PRADOS, 6 - 5º F - APDO. CORREOS 138 - 51001 CEUTA - TEL. 956 516 842 - auditoria@audites.es
MADRID SEVILLA CÁDIZ CÓRDOBA MELILLA CEUTA

AUDITES AUDITORÍA S.L.P. C.I.F.: B-51020378 INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CEUTA TOMO 103, LIBRO 0, FOLIO 39, HOJA C-2181, INSCRIPCIÓN PRIMERA. INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC). Nº S-1840

En la realización de nuestros procedimientos, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones por deterioro realizadas por la Dirección se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado y la normativa en vivienda protegida sobre precios máximos de la Junta de Andalucía, a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en página 4 y 5, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

En Jerez de la Frontera, a 29 de abril de 2026

AUDITES AUDITORIA S.L.P

Inscrita en el R.O.A.C nº S-1840

Fdo.: Encarnación Rodríguez Cerdeira

Inscrita en el R.O.A.C. nº 20.022

AVDA. ALCALDE SANCHEZ PRADOS, 6 - 5º F - APDO. CORREOS 138 - 51001 CEUTA - TEL. 956 516 842 - auditoria@audites.es
MADRID SEVILLA CÁDIZ CÓRDOBA MELILLA CEUTA

AUDITES AUDITORÍA S.L.P. C.I.F.: B-51020378 INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CEUTA TOMO 103, LIBRO 0, FOLIO 39, HOJA C-2181, INSCRIPCIÓN PRIMERA. INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC), Nº S-1840

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las internas de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas

AVDA. ALCALDE SANCHEZ PRADOS, 6 - 5º F - APDO. CORREOS 138 - 51001 CEUTA - TEL. 956 516 842 - auditoria@audites.es
MADRID SEVILLA CÁDIZ CÓRDOBA MELILLA CEUTA

AUDITES AUDITORÍA S.L.P. C.I.F.: B-51020378 INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CEUTA TOMO 103, LIBRO 0, FOLIO 39, HOJA C-2181, INSCRIPCIÓN PRIMERA. INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC), Nº S-1840

representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AVDA. ALCALDE SANCHEZ PRADOS, 6 - 5º F - APDO. CORREOS 138 - 51001 CEUTA - TEL. 956 516 842 - auditoria@audites.es
MADRID SEVILLA CÁDIZ CÓRDOBA MELILLA CEUTA

emuvijesa

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DE

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2025

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.
C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

emuvijesa

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		[illegible]	[illegible]
I. Inmovilizado Intangible	nota 7	[illegible]	[illegible]
5. Aplicaciones informáticas		[illegible]	[illegible]
II. Inmovilizado material	nota 5	[illegible]	[illegible]
1. Terrenos y construcciones		[illegible]	[illegible]
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		[illegible]	[illegible]
3. Inmovilizado en curso y anticipos		[illegible]	[illegible]
III. Inversiones Inmobiliarias	nota 6	[illegible]	[illegible]
2. Construcciones		[illegible]	[illegible]
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	[illegible]	[illegible]
2. Créditos a empresas		[illegible]	[illegible]
5. Otros activos financieros		[illegible]	[illegible]
VI. Activos por impuesto diferido		[illegible]	[illegible]
VII. Deudores comerciales no corrientes	nota 9	[illegible]	[illegible]
B) ACTIVO CORRIENTE		[illegible]	[illegible]
II. Existencias	nota 11	[illegible]	[illegible]
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		[illegible]	[illegible]
3. Productos en curso		[illegible]	[illegible]
4. Productos terminados		[illegible]	[illegible]
6. Anticipos a proveedores		[illegible]	[illegible]
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	[illegible]	[illegible]
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		[illegible]	[illegible]
a) Clientes por prestaciones a largo plazo		[illegible]	[illegible]
b) Clientes por prestaciones a corto plazo		[illegible]	[illegible]
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	[illegible]	[illegible]
4. Personal		[illegible]	[illegible]
5. Activos por impuesto corriente		[illegible]	[illegible]
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		[illegible]	[illegible]
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	[illegible]	[illegible]
2. Créditos a empresas		[illegible]	[illegible]
VI. Periodificaciones a corto plazo		[illegible]	[illegible]
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 3	[illegible]	[illegible]
1. Tesorería		[illegible]	[illegible]
TOTAL ACTIVO		[illegible]	[illegible]

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		[illegible]	[illegible]
A-1) Fondos propios	nota 13	[illegible]	[illegible]
I. Capital		[illegible]	[illegible]
1. Capital emitido		[illegible]	[illegible]
II. Reservas		[illegible]	[illegible]
1. Legal y estatutarias		[illegible]	[illegible]
2. Otras reservas		[illegible]	[illegible]
III. Resultado del ejercicio		[illegible]	[illegible]
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	[illegible]	[illegible]
B) PASIVO NO CORRIENTE		[illegible]	[illegible]
I. Provisiones a largo plazo	nota 14	[illegible]	[illegible]
5. Otras provisiones		[illegible]	[illegible]
II. Deudas a largo plazo	nota 9	[illegible]	[illegible]
2. Deudas con entidades de crédito		[illegible]	[illegible]
5. Otros pasivos financieros		[illegible]	[illegible]
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	[illegible]	[illegible]
IV. Pasivos por impuesto diferido		[illegible]	[illegible]
C) PASIVO CORRIENTE		[illegible]	[illegible]
II. Deudas a corto plazo	nota 9	[illegible]	[illegible]
2. Deudas con entidades de crédito		[illegible]	[illegible]
5. Otros pasivos financieros		[illegible]	[illegible]
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	[illegible]	[illegible]
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	[illegible]	[illegible]
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	[illegible]	[illegible]
3. Acreedores varios		[illegible]	[illegible]
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		[illegible]	[illegible]
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		[illegible]	[illegible]
7. Anticipos de clientes		[illegible]	[illegible]
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		[illegible]	[illegible]

2

emuvijesa

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	**4.205.798,66**	**4.048.131,92**
a) Ventas		90.191,10	0,00
b) Prestaciones de servicios		4.115.607,56	4.048.131,92
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		**-119.739,80**	**284.864,26**
5. Otros ingresos de explotación		**1.965.378,59**	**2.178.103,30**
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	1.965.378,59	2.178.103,30
6. Gastos de personal		**-1.413.478,20**	**-1.351.932,59**
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.128.246,64	-1.081.230,03
b) Cargas sociales	nota 13	-285.231,56	-270.702,56
7. Otros gastos de explotación	nota 13	**-3.922.540,55**	**-3.539.362,50**
a) Servicios exteriores		-1.451.944,42	-1.188.690,21
b) Tributos		-667.951,63	-634.404,67
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.802.644,50	-1.716.267,62
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	**-1.954.600,85**	**-1.952.802,53**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	**1.915.461,29**	**1.612.796,00**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**184.807,31**	**15.104,85**
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	28.610,78	1.226,85
b) Resultados por enajenaciones y otras		156.196,53	13.878,00
13. Otros resultados	nota 13	**-9.684,29**	**15.263,84**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		**851.402,16**	**1.310.166,55**
14. Ingresos financieros		**966.282,30**	**570.667,07**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		25.834,57	23.790,68
b2) De terceros		25.834,57	23.790,68
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	940.447,73	546.876,39
15. Gastos financieros		**-1.569.140,55**	**-1.766.972,25**
b) Por deudas con terceros		-1.569.140,55	-1.766.972,25
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**-602.858,25**	**-1.196.305,18**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**248.543,91**	**113.861,37**
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	**-840,10**	**-808,75**
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**247.703,81**	**113.052,62**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	nota 3	**247.703,81**	**113.052,62**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz. Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11620734

emuvijesa

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2025	NOTAS de la MEMORIA	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		247.703,81	113.052,62
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por coberturas 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. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-1.915.461,29	-1.612.796,00
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo		4.788,65	4.031,99
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.910.672,64	-1.608.764,01
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-1.662.968,83	-1.495.711,39

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz. Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

emuvijesa

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	2.203.845,59	0,00	0,00	2.599.932,06	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	50.446.962,68	56.459.516,34
I. Ajustes por cambios de criterio 2019 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2019 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	2.203.845,59	0,00	0,00	2.599.932,06	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	50.446.962,68	56.459.516,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos								110.775,96				-1.638.794,22	-1.485.712,31
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	-110.775,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Traslados a Resultado del ejercicio													0,00
2. Otras variaciones				110.775,96				-110.775,96					0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	2.203.845,59	0,00	0,00	2.710.708,02	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	50.808.156,46	54.973.804,03
I. Ajustes por cambios de criterio 2021													0,00
II. Ajustes por errores 2021													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	2.203.845,59	0,00	0,00	2.710.708,02	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	50.808.156,46	54.973.804,03
I. Total ingresos y gastos reconocidos				0,00				247.773,92				-1.921.672,54	-1.673.898,62
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	110.775,96	0,00	0,00	0,00	-110.775,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Traslados a Resultado del ejercicio													0,00
2. Otras variaciones				110.775,96				-110.775,96					0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	2.203.845,59	0,00	0,00	2.821.484,04	0,00	0,00	0,00	247.773,92	0,00	0,00	0,00	48.887.483,92	53.160.587,47

5

emuvijesa

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 25 de noviembre de 1991, teniendo su domicilio social en Jerez de la Frontera, Calle Curtidores, 1, y siendo su único accionista el Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Con fecha 15 de Noviembre de 2000 la Junta General de Accionistas acordó modificar la denominación de la Sociedad por la actual así como su objeto social.

Con fecha 25 de octubre de 2018 la Junta General acordó la modificación de los Estatutos sociales.

El objeto social de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.**, como sociedad mercantil local, es la gestión directa de la prestación del servicio público y de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado que comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos.

b) La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como de rehabilitación.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas, edificios y locales.

d) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o cuya propiedad o derecho de uso le sean cedidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación, Ayuntamiento, o cualquier otra persona, jurídica o física.

e) Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios y ajenos.

La Sociedad actuará en proyectos de interés público y con total respeto a los principios de la libre competencia, en el marco de los principios económicos y sociales consagrados en la Constitución y en la legislación comunitaria.

La sociedad como medio propio y servicio técnico de la Administración del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en los términos reflejados en la normativa de contratación pública y de régimen local, llevará a cabo los trabajos que se le confíe o encargue por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y sus entidades y organismos públicos, referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente integrantes de su objeto social, en los términos que para cada uno de ellos se establezca. Esta condición de medio propio le impide participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En relación al artículo 32.2 b) de la LCSP (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público), el cien por cien de las actividades de la empresa municipal EMUVIJESA se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido encomendados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, especialmente lo establecido en el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, 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, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

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 Inmobiliario que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, B.O.E. 5 de enero de 2005.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 27 de junio de 2025, en plazo.

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez es una sociedad mercantil local de capital íntegramente municipal, constituida para desarrollar las competencias municipales en materia de vivienda y con el fin último de dotar de una vivienda digna a los ciudadanos de Jerez, cumpliendo el mandato constitucional del artículo 47.

En la información incluida en las cuentas anuales abreviadas se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizados por la Dirección de la entidad y ratificadas por su Administradores. Dichas estimaciones, que se encuentran detalladas en las notas correspondientes, se refieren fundamentalmente a: pérdidas por deterioro, vida útil de los activos, valor razonable activos no cotizados, cálculo provisiones, etc.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 y 2025.

2.4. Elementos recogidos en varias partidas.

Los posibles elementos recogidos en varias partidas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria, en el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha recogido elemento alguno en varias partidas.

2.5. Cambios en criterios contables.

No hay cambios en criterios contables durante este ejercicio.

2.6. Corrección de errores.

No se han producido ningún error durante el año 2025.

2.7. 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. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	2025	2024
Cuenta de pérdidas y ganancias	247.703,81	113.052,62
Remanente ejerc. Anteriores		
Total	247.703,81	113.052,62

Aplicación	2025	2024
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A reservas voluntarias	247.703,81	113.052,62
Total	247.703,81	113.052,62

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

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

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 5 años.

4.2. 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 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.

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.

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:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Maquinaria	5	20%
Utillaje		
Otras Instalaciones	5	20%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%

La Sociedad considera que las construcciones que destina a arrendamiento se registran en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del Inmovilizado material hasta su puesta en explotación en que pasan a "Inversiones Inmobiliarias"

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles que se mantienen para el destino de su explotación en régimen de alquiler.

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

- 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.

La Sociedad registra, durante el trascurso de las obras de construcción, los costes incurridos en las promociones en Régimen Especial de Arrendamiento incluidas en el inmovilizado como "Inmovilizado en curso y anticipos" con cargo al epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias y los costes previstos de incurrir por obras terminadas se recogen en una provisión para terminación de obras, registrando por la suma de ambos importes un ingreso en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" del haber de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio. A la finalización de las obras se realiza un traspaso de "Inmovilizado material" a "Inversiones Inmobiliarias".

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

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.

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.

4.5. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

4.5.1.- Inversiones financieras a largo y corto plazo

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

Un activo financiero debe incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación con lo dispuesto en los apartados siguientes. Obligatoriamente se incluyen en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

-. Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones 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.

Con carácter general se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales (operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa).

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior: coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

-. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo se incluirá en esta categoría cuando las condiciones 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, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría regulada en el apartado 4.1.2. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable establecida en el apartado 4.1.1.

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

-. Activos financieros a coste

En todo caso se incluyen en esta categoría:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial: coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.5.2 Pasivos financieros

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

-. Pasivos Financieros a coste amortizado

La empresa clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 4.2.2, o se trate de alguna de las excepciones previstas en la norma.

Con carácter general se incluyen en esta categoría:

a) Débitos por operaciones comerciales

b) Débitos por operaciones no comerciales (proceden de operaciones de préstamo o crédito recibido por la empresa)

Valoración inicial: valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior: coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 en el apartado anterior, 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

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Pasivos que se mantienen para negociar

b) Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Esta designación es irrevocable y aplicable sólo en dos casos regulados.

c) Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en esta categoría los pasivos financieros híbridos.

Valoración inicial y posterior: valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá 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.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor

4.6. Existencias.

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición, o coste de producción o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle y los gastos de reparcelación y los gastos financieros.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de terrenos y solares, de promociones destinadas a la venta, se clasifican dentro del activo circulante (en el epígrafe de "materias primas y otros aprovisionamientos") cuando el periodo de construcción excede del ciclo normal de explotación de la Sociedad. No obstante los productos en curso y productos terminados se distinguen en función de que el ciclo de producción sea a largo plazo o a corto plazo.

Siguiendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, una vez iniciada la construcción la Sociedad incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados exclusivamente por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, siempre que el periodo de construcción sea superior a 12 meses. Asimismo, se incluyen los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras. Los terrenos, solares y edificaciones que la Sociedad decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado material al precio de adquisición o coste de producción, contabilizándose el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos

financieros activables se recogen en cuentas del grupo 60 y no en la partida de gastos financieros, donde sólo se incluyen los no activables.

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia registra las provisiones necesarias con objeto de minorar el coste de sus existencias, básicamente garajes, a su posible valor de realización.

Por otra parte, en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" se registran, básicamente, los costes pendientes de incurrir por reparaciones a realizar en promociones entregadas, los costes pendientes de incurrir en obras ya concluidas y las pérdidas previstas de promociones que aún no se han entregado.

Las dotaciones por deterioro que se han dotado en existencias, corresponden a las correcciones derivadas de una tasación por tasador externo de solares, locales y garajes o valoraciones por arquitecto técnico.

4.7. Préstamos hipotecarios subrogables

La Sociedad recoge en los epígrafes de Deudas con entidades de créditos los préstamos hipotecarios obtenidos para la financiación de la construcción de sus promociones inmobiliarias. Dichos préstamos son subrogables por los futuros compradores de viviendas.

La Sociedad clasifica el importe dispuesto de dichos préstamos a corto plazo o largo plazo en función de la fecha previsible de subrogación por los clientes.

4.8. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente de 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.

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.

4.9. Ingresos y gastos.

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.

La empresa contabilizará un contrato con un cliente solo cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Las partes que intervienen en la operación se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.

b) Es posible identificar los derechos de cada parte y las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.

c) El contrato tiene fundamento o sustancia comercial porque se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la empresa cambien como resultado del contrato.

d) Es probable que la empresa reciba la contraprestación a cambio de los bienes o servicios a transferir.

La Sociedad reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En este momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

La empresa reconocerá los ingresos derivados de un contrato (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será 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 empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que, no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestaciones de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el IVA y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Ingresos por ventas

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la empresa considerará, entre otros, los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c) El cliente ha recibido (o aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están entregados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Clientes por venta y prestación de servicios" de activo del balance de situación adjunto, distinguiendo si corresponden a prestaciones de clientes y prestaciones a largo plazo o a corto plazo en función de la fecha prevista de entrega.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocerán cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

Se entenderá que la empresa transfiere el control de un servicio a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.

c) La empresa elabora un activo específico para el cliente sin un uso alternativo y la empresa tiene un de3recho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

4.10. Provisiones y contingencias.

✓ Provisiones para terminación de obras

La Sociedad incluye en el epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del pasivo de balance los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras.

✓ Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El actual convenio firmado en noviembre de 2014, no recoge aportaciones para pensiones ni obligaciones similares.

✓ Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la entidad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

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.

4.12. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones, donaciones y legados se consideran no reintegrables, y por tanto forman parte del patrimonio neto, cuando exista un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, donación o legado a favor de la empresa, se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existan dudas razonables sobre la recepción de las mismas. Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valorarán por el valor razonable del importe concedido y las de carácter no monetario por el valor razonable del bien recibido, ambos en el momento del reconocimiento.

Cuando se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. En este caso nos encontramos con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las viviendas en alquiler; la parte de subsidiación que corresponde a los intereses, se imputa a ingresos del ejercicio en que se contabilizan esos intereses como gastos.

Cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación se imputarán como ingresos del ejercicio en que se concedan. En este caso nos encontramos con las subvenciones del 50% de las rentas de las viviendas destinadas a integración social.

Cuando se concedan para adquirir activos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos. En este caso nos encontramos con las subvenciones del MOPTMA para la construcción de viviendas en alquiler y con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las mismas viviendas, en la parte que corresponde a capital.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de acuerdo a lo aprobado en el Real Decreto 119/1992, de 7 de Julio, y en el Real Decreto 51/1996, de 6 de Febrero, concede subvenciones a fondo perdido a promotores de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler equivalentes al importe que resulta de la amortización del principal más intereses incluido los de carencia del préstamo cualificado con el que se financia la actuación protegible. Los importes concedidos en concepto de subvención de la amortización del préstamo cualificado se registran con abono al epígrafe de Subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas. Por su parte, los importes concedidos en concepto de subvención de los intereses de los préstamos cualificados se registran, como subvención de explotación en los ejercicios en los que se devengan los correspondientes gastos.

Adicionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al amparo del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, subvenciona, con cargo a sus presupuestos, al promotor de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler con una cantidad equivalente al 15% del precio de venta de las viviendas o 25% del precio si las viviendas en alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados. Si la suma del importe del préstamo cualificado para la promoción y del importe recibido por este concepto excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo. Los importes concedidos por este tipo de subvenciones se registran con abono al epígrafe de subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones con partes vinculadas se realizan por su valor razonable.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- 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 registro y valoración 15ª.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	331.475,84	5.456,08			336.931,92
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	**6.282.837,92**	**5.456,08**	**0,00**	**0,00**	**6.288.294,00**
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	495.552,25	22.666,67			518.218,92
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	329.006,85	1.837,02			330.843,87
Total amortización acumulada	**824.559,10**	**24.503,69**	**0,00**	**0,00**	**849.062,79**
Total provisiones	**33.665,88**	30.984,09			**64.649,97**
Total coste neto	**5.424.612,94**				**5.374.581,24**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	329.957,13	1.518,71			331.475,84
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	**6.281.319,21**	**1.518,71**	**0,00**	**0,00**	**6.282.837,92**
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	472.885,58	22.666,67			495.552,25
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	327.414,50	1.592,35			329.006,85
Total amortización acumulada	**800.300,08**	**24.259,02**	**0,00**	**0,00**	**824.559,10**
Total provisiones	**33.665,88**				**33.665,88**
Total coste neto	**5.447.353,25**				**5.424.612,94**

El epígrafe de terrenos y construcciones por importe de 1.246.755,05 euros de divide en 1.133.333,17 euros para las construcciones y 113.421,88 euros, los terrenos.

En el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. En concreto se tiene la propiedad de los solares de Agrimensor, Sector 30, Puertas del Sur 2H2 y El Portal 2, mientras que las otras actuaciones en San Juan de Dios 2, Marcelo Villalobos, Avenida de la Libertad y San Juan de Dios 3, los importes recogidos representan anticipos sobre suelo (San Juan de Dios) y costes incurridos en proyectos, licencias e impuestos fundamentalmente. Actualmente, y una vez finalizada las obras de Avenida de la Libertad nº 1 (Cerrofruto II), no se encuentra en ejecución ninguna obra. El detalle de lo recogido en este epígrafe es el siguiente:

		Detalle de anticipos			
Promoción	Anticipos totales	Suelo	Ant.suelo	Proyectos	Otros gtos
Agrimensor	274.171,06	156.719,71		47.096,00	70.355,35
Sector 30	1.097.392,54	836.987,37		227.864,17	32.541,00
San Juan de Dios 2	909.762,70		461.387,00		448.375,70
Marcelo Villalobos	241.835,36			165.788,06	76.047,30
Ptas Sur 2H2	595.969,43	454.742,58		118.179,78	23.047,07
Avda Libertad	902.091,27			398.200,00	503.891,27
San Juan de Dios 3	470.360,50			44.483,68	425.876,82
El Portal 2	213.024,17	213.024,17			0,00
	4.704.607,03	1.661.473,83	461.387,00	1.001.611,69	1.580.134,51

Al final del ejercicio se ha procedido a valorar, a través de arquitecto técnico interno, los solares que integran este apartado, habiéndose producido una dotación en Agrimensor de 30.984,09 euros.

El coste del inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Instalaciones	38.300,78	38.300,78
Utillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	194.886,40	194.886,40
Equipos para proceso de información	82.426,98	75.311,12
Otro inmovilizado	13.488,55	13.488,55
	329.368,24	**322.252,38**

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones vidas útiles y métodos de amortización.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones materiales se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), en concreto sobre los solares Agrimensor y Sector 30 (en relación a este último, el préstamo ya está cancelado).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros de comunidades para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el inmovilizado material está vigente un seguro integral general de industrias sobre la sede social.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Terrenos	13.677.776,08		38.214,40	130.418,55	13.585.571,93
Construcciones	97.229.570,86		226.354,80	598.811,05	96.857.114,61
	0,00				0,00
Total coste	**110.907.346,94**	**0,00**	**264.569,20**	**729.229,60**	**110.442.686,54**
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	31.628.124,80	1.927.575,55		262.325,98	33.293.374,37
					0,00
Total amortización acumulada	**31.628.124,80**	**1.927.575,55**	**0,00**	**262.325,98**	**33.293.374,37**
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	1.802.378,31		93.433,77	59.594,87	1.836.217,21
Total correcciones de valor por deterioro	**1.802.378,31**	**0,00**	**93.433,77**	**59.594,87**	**1.836.217,21**
Total coste neto	**77.476.843,83**				**75.313.094,96**

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Terrenos	13.680.726,78		4.912,65	7.863,35	13.677.776,08
Construcciones	97.248.224,33		48.723,54	67.377,01	97.229.570,86
	0,00				0,00
Total coste	**110.928.951,11**	**0,00**	**53.636,19**	**75.240,36**	**110.907.346,94**
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	29.709.546,78	1.928.010,80		9.432,78	31.628.124,80
					0,00
Total amortización acumulada	**29.709.546,78**	**1.928.010,80**	**0,00**	**9.432,78**	**31.628.124,80**
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	1.777.833,35	25.412,92	25.771,81	26.639,77	1.802.378,31
Total correcciones de valor por deterioro	**1.777.833,35**	**25.412,92**	**25.771,81**	**26.639,77**	**1.802.378,31**
Total coste neto	**79.441.570,98**				**77.476.843,83**

Dentro de las inversiones inmobiliarias, en relación con las promociones en régimen de alquiler de VPO, el valor de mercado, que según se fija en las calificaciones provisionales y definitivas es para este año en Jerez de la Frontera y en aplicación del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 de 30 de junio de 2020, de 2.012,31 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen especial y de 2.280,62 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen general, como precio máximo de venta, supera el valor contable.

La sociedad procede sistemáticamente a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal al 2% anual, excluyendo los terrenos. Dicho porcentaje también se ha aplicado a partir de 2015, tras la incorporación al inmovilizado desde existencias el 31 de diciembre de 2014, de las viviendas que estaban alquiladas procedentes de las promociones, inicialmente destinadas a la venta y a la que se facilita su acceso a través del alquiler con opción de compra, de Casas del Salado (Estella), Calipso (Plaza José Ramón Fernández Lira), Dédalo (Avenida Rey Juan Carlos I nº 9, Los Olivos (C/ obispo Cirarda nº 22) y Torrecera. En el año 2018 también se incorporaron de existencias las 4 viviendas de Nereida (Avenida reino Unido) que están alquiladas con opción de compra a 10 años.

En ejercicios anteriores, la Sociedad siguió el criterio de registrar las provisiones necesarias para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los compromisos adquiridos de transmitir las 181 viviendas de la promoción en régimen especial de alquiler Vallesequillo II en el año 2013 a los actuales arrendatarios, sin que se determinara el precio de la venta. Para ello, anualmente se ha estado dotando la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable del inmueble en el momento de la venta. Habiendo transcurrido los 20 años, se decidió transmitir al precio de lo abonado como alquiler hasta la fecha las viviendas que estuvieran al corriente en el pago de las rentas y cuyo contrato estableciera la fecha de transmisión en el año que corresponda. A partir del 2018 y para facilitar el acceso a las viviendas en propiedad, se ha procedido a la venta de viviendas en dicha promoción aplazando la deuda actual a un plazo máximo de 5 años. A 31 de diciembre de este año quedan 41 viviendas por entregar de esta promoción.

En este año 2025, en cumplimiento de los contratos de alquiler con posible opción de compra a 20 años, se ha procedido a ofrecer a los inquilinos las viviendas que tenían dicha posibilidad para su compra. Se ha escriturado en 2025 la venta de 7 viviendas en Vistaalegre (Estancia Barrera29), 10 viviendas en Obispo Cirarda (Estancia Barrera30) y 4 viviendas en Tio Juane (Estancia Barrera52).

Asimismo, respecto a las correcciones de valor, se ha procedido este año a calcular el valor en uso de las promociones de viviendas en régimen de alquiler, tasándose sólo aquella que reflejaba un valor inferior al de la contabilidad. En los años 2014, 2015 y 2016 se procedió a tasar mediante tasador externo la

promoción de calle Lechugas. En el año 2017, partiendo del valor de 2016 se actualiza el valor en base a la evolución de precios que recoge TINSA (reducción del 0,6% para la provincia de Cádiz) y el Idealista (reducción del 1,3%) en sus informes para 2017. La empresa, siguiendo un criterio de prudencia, adoptó la mayor reducción, que es la del 1,3% y que no supone ninguna dotación este año. Este año y los 7 anteriores, se ha procedido, a valorar a través de arquitecto técnico interno en base a estudio de mercado por zonas. Ello no ha supuesto dotación alguna.

En relación a las promociones de VPO destinadas al alquiler no se ha dotado provisión alguna, ya que el precio máximo al que se pueden vender, según la legislación vigente en materia de VPO, es superior al coste contable. Asimismo, en la mayoría de los casos, el valor actualizado de las rentas futuras es superior a dicho coste contable.

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da son viviendas y locales destinados a alquiler.

La Sociedad tiene cedido por un período inicial de 5 años renovables, determinados locales y viviendas sin contraprestación alguna, ascendiendo el valor de coste de dichos inmuebles a 2.642.545,73 euros (véase nota 8). A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo periodo. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocerse en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue de 1.803.909,8 euros. Asimismo, se ha procedido a hacer facturas de autoconsumo de servicios por el importe de la amortización, procediéndose al ingreso de la cuota de IVA que corresponde en Hacienda.

En relación con dichos locales y en base a la actualización del valor emitido por tasador externo en 2016 con el índice recogido en informe por parte del Idealista (reducción del 1,3%, más prudente que el de TINSA, del 0,6%) acerca de la evolución de precios en 2017, se revertió en 2017 12.989,46 euros. En los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y este año 2025 se procede a valorar en base a informe de arquitecto técnico propio. Ello no ha provocado en 2025 una dotación, pero sí una reversión de provisión de 59.594,87 euros.

En el cuadro adjunto se aportan los movimientos de dicha provisión. Asimismo, en el cuadro se recogen también las variaciones en las provisiones de locales alquilados a largo plazo a Ayuntamiento de Forum Chapín (C/ Francisco Riba nº 6), los cedidos a emprendedores en Forum Chapín, en Dédalo,y en calle Zahara. Asimismo, este año se han incorporado a inmovilizado 2 locales en Forum Chapin (12 y 19) y 2 locales en Calipso (5 y 6) que figuraban en existencias, al ofrecerse en alquiler a largo plazo destinado a emprendedores.

El Movimiento de las provisiones de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/25	TRASPASOS 2025	DOTACION AÑO 2025	APLICACION POR MODIFICACION TASACION 2025	VENTAS Y BAJAS 2025	PROV ACUM 31/12/25
	DOTAC	APLIC	ACUMUL						
VALLESEQUILLO 9	6920,0/6920,0000	7920,0	2920,0	756.173,63					756.173,63
LOFT LECHUGA	6920,0	7920,0	2920,0	0,00					0,00
LOCALES FORUM DIPUTACION	6920,0	7920,0	2920,0	517.143,53			23.023,24		494.120,29
LOCALES FORUM EMPRENDEDORES	6920,0	7920,0	2920,0	141.028,02	93.433,77		7.065,82		227.400,97
LOCALES DEDALO EMPRENDEDORES	6920,0	7920,0	2920,0	27.543,26			2.619,81		24.923,45
LOCALES ZAHARA EMPRENDEDORES	6920,0	7920,0	2920,0	25.365,78			974,47		24.391,31
LOCALES PRECARIO	6920,0	7920,0	2920,0	335.124,05			25.916,53		309.207,51
				1.802.378,30	93.433,77	0,00	59.594,87	0,00	1.836.217,20

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

emuvijesa

Promoción	Euros Solar	Euros Construcción
Justicia, 5-7	27.917	326.455
Pozuelo	142.032	568.120
Vista Alegre, 1	84.467	342.720
Obispo Cirarda, 2-4	92.918	373.737
Tio Juane, 2-4	227.968	916.359
Liebre-Cañameros	60.648	236.156
Nueva 16	11.419	299.331
Jose Guerra Carretero	703.184	2.923.757
Nueva 20	25.729	792.946
Vallesequillo II	236.692	1.030.026
Azucena, 1-3-5-7	142.205	1.526.460
Abades, 5	131.580	898.444
Murillo, 3	73.233	754.865
Poeta Miguel Ramos	486.820	2.313.095
Hiedra, 2-8	265.503	2.435.275
Tomás García Figueras	349.952	3.368.180
Obispo Cirarda, 6	78.294	450.050
Armas de Santiago, 13	356.362	2.238.341
Libertad, 1	1.391.607	7.477.673
Reino Unido, 2-4	26.966	231.056
Locales Dédalo	29.737	130.990
Locales Zahara	4.913	48.724
Locales Calipso	10.338	59.099

Promoción	Euros Solar	Euros Construcción
Locales precario sin UUHH	244.804	2.162.496
Palma, 6	24.488	822.543
Cristal, 5-7	75.207	764.082
Pavía, 3	147.986	1.848.534
Zahara, 45-47-49-51	163.131	1.425.493
Taxdirt, 13	110.184	914.759
Liebre, 11	66.111	844.237
Delicias, 140	210.838	1.546.302
Lomopardo	73.221	1.547.611
Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Locales Forum	201.658	1.573.893
Nueva 33-35	90.377	1.378.193
Azorín, 2-18	581.845	4.922.253
Cruz Canto, 3	198.275	3.054.169
Hermano Adrián, 2	9.002	3.583.092
Obispo Cirarda, 8-10-12. TJ	623.172	5.255.146
José Cabral Galafate, 3-5	611.199	5.475.009
Lechugas, 2	760.090	4.722.507
Asunción	4.340	38.691
Blas Infante, 171	727.107	4.991.682
El Portal	706.085	3.614.348
Casas del Salado	475.690	2.754.436
Torrecera	28.414	355.465
Calipso	1.511.620	8.641.767
Los Olivos	28.978	593.419
Dédalo	933.049	4.110.065
Total	**13.685.572**	**96.857.115**
Total costes		**110.442.687**

En el epígrafe de inversiones inmobiliarias, la Sociedad mantiene determinados bienes que ha cedido, en precario, a determinadas instituciones.

El detalle de los bienes cedidos en precario, gestionada la cesión por la Delegación de Patrimonio del Ayuntamiento, que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 son:

emuvijesa

PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	TOTAL INVERSION
LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	38.539,07
	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	156.692,88
	9-3	ASOCIACION GADITANA ESPINA BIFIDA	57.388,66
BARRERA 29	1		102.900,82
BARRERA 30	3B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	52.315,88
	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	47.076,96
	5A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	11.412,49
	5B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	11.412,49
	6A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	53.508,37
	6B	FUNDACION ALALA	20.613,20
	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	60.626,46
BARRERA 52	LOC 2-TJ 2	FUNDACION ALALA	21.348,92
	LOC 3-TJ 2	FUNDACION ALALA	28.319,87
	LOC 1C-TJ 4	CARITAS DIOCESANA-COMEDOR SOCIAL	59.292,42
BARRERA 14	1	ASOCIACION VECINOS EL MIRADOR	40.650,24
	2	ASOCIACION VECINOS EL MIRADOR	20.100,80
	3	ASOCIACION JERELESGAY	25.327,37
	4	ASOCIACION JERELESGAY	25.327,37
SIGLO XXI	6-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	31.114,75
	8-2	ASAMBLEA CRISTIANA	38.298,13
	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	36.191,43
ANTARES1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	28.347,30
	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	32.041,25
BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	167.347,25
	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-ERACIS	129.367,97
	3B	UPACE	124.255,37
	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-ERACIS	150.668,51
	1A	UPACE	129.367,97
	3A	UPACE	150.668,51
EUROPA	1	ACCEM y AILA	213.038,84
OROPESA	LOC 1 BAJA		279.258,34
MANUEL MARIA	3F		29.575,92
	3G		36.910,31
		TOTAL CUENTA 2211,2	**2.407.300,13**
CURTIDORES	BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	193.280,03
		TOTAL CUENTA 2211,0099001	**193.280,03**
CAÑAMEROS	VV-G/V-1 -B -G	CESION A BIENESTAR SOCIAL	22.488,10
CAÑAMEROS	VV-G/V-2 -B -G	CESION A BIENESTAR SOCIAL	19.477,47
		TOTAL CUENTA 2211,0042	**41.965,58**
		TOTAL	**2.642.545,73**

La mayoría de las viviendas se corresponden con actuaciones dentro de los Planes Estatales y Andaluces de Vivienda, por lo que están sometidas a dicha regulación en cuanto a la necesidad de su mantenimiento en régimen de alquiler por unos períodos determinados de años. No existe ninguna otra restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios. Por su parte, los locales en precario, se trata de locales que se han cedido en precario a diversas asociaciones por períodos prorrogables de 5 años.

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas. Aunque, sí existen inversiones inmobiliarias a valor contable neto de cero, por las dotaciones recogidas en apartados anteriores, en relación con las fincas a entregar en 2025 y posteriores de las viviendas de Vallesequillo II.

La sociedad, en el caso de ejecutar promociones destinadas al alquiler, una vez finalizadas se considerarían Inversiones Inmobiliarias, entre tanto, quedarán reflejadas en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del "Inmovilizado material" (ver nota 5).

La situación, al cierre del ejercicio, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de adjudicar
Viviendas	1776	1765	11

En este último cuadro se recogen también las promociones destinadas inicialmente a la venta y que se han traspasado a inversiones inmobiliarias.

Existen subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias y que se recogen en la nota 16.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), salvo las siguientes:

Sin préstamo:

Pozuelo, Liebre-Cañameros, Locales en precario, Tomás García Figueras y Asunción.

Préstamos cancelados económicamente:

Justicia 5 y 7

Estancia Barrera 29 (Vista Alegre, 1)

Estancia Barrera 30 (Obispo Cirarda 2-4)

Estancia Barrera 52 (Tio Juane 2-4)

Vallesequillo II

José Guerra Carretero, 1-6

Poeta Miguel Ramos Camacho, 1-4

Lechugas

Locales de Forum

Abades

Murillo

Azucena

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en el término de municipal de Jerez de la Frontera.

A 31 de diciembre de 2025, no tenemos ninguna obra de alquiler en construcción.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Aplicaciones informáticas	38.223	6.262			44.485
	0				0
Total coste	**38.223**	**6.262**	**0**	**0**	**44.485**
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	28.988	2.522			31.509
	0				0
Total amortización acumulada	**28.988**	**2.522**	**0**	**0**	**31.509**
Total coste neto	**9.235**				**12.976**

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Aplicaciones informáticas	28.619	9.603			38.223
	0				0
Total coste	**28.619**	**9.603**	**0**	**0**	**38.223**
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	28.455	533			28.988
	0				0
Total amortización acumulada	**28.455**	**533**	**0**	**0**	**28.988**
Total coste neto	**165**				**9.235**

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	5	20%

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

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos operativos

Las promociones en arrendamiento operativo, a la fecha de cierre del ejercicio, son las siguientes:

emuvijesa

PROMOCION	REGIMEN	VVDAS INICIALES	VVDAS CON GESTION VIVA FIN 2025
ABADES, 5	ALQUILER	28	28
ARMAS DE SANTIAGO, 13	ALQUILER	57	57
ASUNCION	ALQUILER	6	3
AZORIN 2-18	ALQUILER	85	85
BARRERA 14-OBISPO CIRARDA, 6	ALQUILER	14	14
BARRERA 29-VISTA ALEGRE, 1	ALQUILER	29	22
BARRERA 30- OBISPO CIRARDA, 2-4	ALQUILER	30	20
BARRERA 52- TIO JUANE, 2-4	ALQUILER	52	48
BLAS INFANTE, 171	ALQUILER	76	76
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	209	134
CAÑAMEROS	ALQUILER	8	8
CASAS SALADO	ALQ-OPC COMPRA	39	29
CRISTAL, 5-7	ALQUILER	16	16
CRUZ CANTO, 3	ALQUILER	54	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	88	57
DELICIAS, 140	ALQUILER	35	35
EL PORTAL	ALQUILER	62	62
HERMANO ADRIAN, 2	ALQUILER	72	72
JOSE CABRAL GALAFATE, 3-5	ALQUILER	68	68
JOSE GUERRA CARRETERO, 1-6	ALQUILER	108	108
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	18	9
LECHUGAS, 2	ALQ-OPC COMPRA	28	28
LIBERTAD, 1	ALQUILER	125	125
LIEBRE, 19	ALQUILER	4	4
LIEBRE, 11	ALQUILER	9	9
LOFT CANTON	ALQUILER	1	1
LOMOPARDO-HIDALGO, SOR AGUSTINA	ALQUILER	25	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	34	7
MARTINETE	ALQUILER	83	83
MURILLO, 3	ALQUILER	26	26
NEREIDA-REINO UNIDO, 2-4	ALQ-OPC COMPRA	175	3
NUEVA, 16	ALQUILER	5	5
NUEVA, 20	ALQUILER	15	15
NUEVA, 33-35	ALQUILER	15	15
PALMA, 6	ALQUILER	13	13
PAVIA, 3	ALQUILER	34	34
PICADUEÑAS-AZUCENA 1-3-5-7	ALQUILER	48	48
PICADUEÑAS-HIEDRA 2,8	ALQUILER	71	71
POETA MIGUEL RAMOS CAMACHO, 1-4	ALQUILER	64	64
TAXDIRT, 13	ALQUILER	19	19
TOMAS GARCIA FIGUERAS, 1	V.P.P.-ALQUIL	102	102
TORRECERA-ALCALDE JUAN ROMERO	ALQ-OPC COMPRA	80	5
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	181	41
ZAHARA, 45-47-49-51	ALQUILER	28	28
TOTAL ALQUILER		**2.339**	**1.776**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

De estas promociones, el importe de los cobros futuros previsibles anuales serían de 4.078.000 euros.

El criterio de dotación por corrección por deterioro de las cantidades adeudadas es mediante el análisis de todos los clientes con deuda vencida, y dotándose aquellos en los que es dudoso su cobro, y que no vienen pagando habitualmente, excluyendo los que tienen fianzas, garantías y ayudas de otras administraciones y aquellos que ya han firmado compromisos de pago y que lo están cumpliendo (siempre que, en base al principio de prudencia, no se considere de dudoso cobro o sea de un importe alto). Asimismo se procedió a partir de 2016, a no dotar los recibos de noviembre y diciembre del último año, por el corto plazo transcurrido desde el impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados o ingresan a través de entidades financieras. Ello ha generado una dotación de 1.727.272,50 euros, y acumulada de 17.581.086,93 euros.

9-INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías y distribuidos por años son:

ACTIVOS FINANCIEROS 2021												
							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EXISTENTE	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2026	2027	2028	2029	2030	RESTO
Inversiones Financieras a largo plazo	Créditos a empresas			11.175,12		11.175,12		717,12	716,12	715,12	715,12	11.147,72
	Otros activos financieros				307.903,21	307.903,21		0,00	0,00	0,00	0,00	307.903,21
						319.078,33						
Deudores comerciales y cuentas a cobrar (nota 10)			10.191.246,56			10.191.246,56		1.101.147,12	1.100.515,12	1.099.256,78	1.069.630,12	10.775.245,72
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.411.628,27			2.411.628,27	2.324.720,12	60.908,12	79.624,12	33.876,12	87.137,12	86.411,12
	Clientes, Grupo		104.975,12			104.975,12	104.975,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				20.138,12	20.138,12	20.138,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Administraciones Públicas				2.500,00	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Administración (nota 19)		4.401.420,00			4.401.420,00	4.401.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						6.939.727,18						
Inversiones Financieras a corto plazo	Otros activos financieros				0,00	0,00	0,00					
Efectivo		4.949.324,54				4.949.324,54	4.949.324,54					

ACTIVOS FINANCIEROS 2024												
							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EXISTENTE	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2025	2026	2027	2028	2029	RESTO
Inversiones Financieras a largo plazo	Créditos a empresas			10.595,72		10.595,72		718,60	717,6	716,6	715,6	11.121,52
	Otros activos financieros				258.966,03	258.966,03		0,00	0,00	0,00	0,00	258.966,03
						269.561,74						
Deudores comerciales y cuentas a cobrar (nota 10)			10.806.799,12			10.806.799,12		1.090.147,12	1.134.141,12	1.124.915,12	1.069.751,12	10.168.545,12
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.417.607,12			2.417.607,12	2.324.720,12	41.216,12	30.616,12	33.616,12	33.676,12	47.821,12
	Clientes, Grupo		97.622,12			97.622,12	97.622,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				20.615,12	20.615,12	20.615,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Administraciones Públicas				2.775,12	2.775,12	2.775,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Administración (nota 19)		4.917.205,12			4.917.205,12	4.917.205,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						7.465.756,00						
Inversiones Financieras a corto plazo	Otros activos financieros				0,00	0,00	0,00					
Efectivo		4.496.015,24				4.496.015,24	4.496.015,24					

En relación con la Tesorería, hay que reseñar que el importe consignado en una de las cuentas que Emuvijesa dispone en Unicaja y que asciende a la cantidad de 109.782,21 euros, se encuentra actualmente pignorada por esta entidad financiera para garantizar el pago del préstamo hipotecario de residencial Calipso.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª, C.I.F. A-11670734

emuvijesa

9.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad, clasificado por categorías y distribuido por años son:

PASIVOS FINANCIEROS 2025

PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS 2026	2027	2028	2029	2030	RESTO
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	35.868.171,82	0,00	2.918.850,57	3.020.888,08	2.966.302,72	2.916.799,67	24.045.330,82
	Otros pasivos financieros	694.678,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	694.678,39
		36.562.850,21						
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	4.518.509,90	4.518.509,90					0,00
	Otros pasivos financieros	1.370.783,57	1.370.783,57					0,00
		5.889.293,47						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00	0,00					0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00
	Acreedores varios	159.737,24	159.737,24					0,00
	Personal	25.902,14	25.902,14					0,00
	Otras deudas con las Admons	230.384,34	230.384,34					0,00
	Anticipos de clientes	58.500,86	58.500,86					0,00
		3.150.068,31						

PASIVOS FINANCIEROS 2024

PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS 2025	2026	2027	2028	2029	RESTO
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	39.026.272,90	0,00	2.808.399,97	2.826.024,15	2.917.331,75	2.892.864,68	27.571.852,43
	Otros pasivos financieros	866.528,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	866.528,63
		39.892.801,63						
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	5.427.047,04	5.427.047,04					0,00
	Otros pasivos financieros	1.239.036,71	1.239.036,71					0,00
		6.666.083,75						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00	0,00					0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00
	Acreedores varios	175.662,49	175.662,49					0,00
	Personal	0,00	0,00					0,00
	Otras deudas con las Admons	168.248,08	168.248,08					0,00
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64					0,00
		3.064.950,95						

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª, C.I.F. A-11670734

emuvijesa

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2025
NO SUBRROGABLES	ARMAS SANTIAGO, 13	ICO	221.415,51	107.621,18	329.036,69
	NUEVA, 16	ICO	69.198,11	10.466,15	79.664,26
	NUEVA, 20	ICO	206.007,94	31.158,49	237.166,43
	PICADUEÑAS 71-HIEDRA	ICO	0,00	75.746,95	75.746,95
	BARRERA 14-OBISPO CIRARDA	ICO	0,00	14.500,68	14.500,68
	PALMA, 6	ICO	170.133,88	25.732,58	195.866,46
	CRISTAL, 5-7	ICO	200.032,85	30.254,78	230.287,63
	PAVIA, 3	UNICAJA	254.662,38	76.371,22	331.033,60
	ZAHARA, 45-47-49-51	ICO	398.733,61	60.308,07	459.041,68
	TAXDIRT, 13	UNICAJA	141.520,19	45.416,30	186.936,49
	LIEBRE, 11	ICO	140.916,03	21.313,41	162.229,44
	DELICIAS, 140	UNICAJA	372.211,91	86.398,90	458.610,81
	LOMOPARDO	ICO	467.296,74	70.678,18	537.974,92
	NUEVA, 33-35	ICO	577.885,83	49.379,49	627.265,32
	AZORIN, 2-18	ICO	1.494.214,33	225.998,45	1.720.212,78
	CRUZ DEL CANTO, 3	ICO	956.414,43	144.656,74	1.101.071,17
	HERMANO ADRIAN, 2	CATALUNYA BANC	851.322,76	151.292,95	1.002.615,71
	MARTINETE	ICO	3.335.281,79	269.439,97	3.604.721,76
	JOSE CABRAL GALAFATE	ICO	2.902.407,07	234.470,28	3.136.877,35
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	29.470,34	18.251,35	47.721,69
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	45.457,61	20.756,18	66.213,79
	BLAS INFANTE, 171	ICO	3.262.723,07	205.711,14	3.468.434,21
	EL PORTAL	ICO	2.196.495,59	141.006,41	2.337.502,00
	LIBERTAD, 1	ICO	5.457.638,01	356.662,40	5.814.298,41
	TOTALES		23.751.437,98	2.473.592,25	26.225.030,23
SUBRROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	187.715,42	16.040,65	203.756,07
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	98.456,00	10.344,03	108.800,03
	CALIPSO	UNICAJA	6.540.277,22	178.947,62	6.719.224,84
	DEDALO	CAIXABANC	3.052.249,92	183.470,05	3.235.719,97
	TORRECERA 3	UNICAJA	112.778,02	10.218,26	122.996,28
	LOFT CANTON	BMN	95.423,69	6.182,08	101.605,77
	CASAS SALADO	BANKIA	2.049.833,59	60.801,04	2.110.634,63
	TOTALES		12.136.733,86	466.003,73	12.602.737,59
SOLARES			0,00	0,00	0,00
	TOTALES		0,00	0,00	0,00
		TOTALES	35.888.171,84	2.939.595,98	38.827.767,82
		INTERESES DEVENGADOS		96.394,36	
		VENCIMIENTOS VENCIDOS ICO+DEMORAS		1.482.519,56	
		TOTAL DEUDA CORTO PLAZO	4.518.509,90		
		TOTAL DEUDA LARGO PLAZO	35.888.171,84		
		TOTAL DEUDA ENTIDADES DE CREDITO	40.406.681,74		

32

Todas las deudas tienen garantía real sobre bienes del inmovilizado material (nota 5), de inversiones inmobiliarias (nota 6) o de existencias (nota 11).

En relación con las entidades financieras, la situación de las deudas vencidas es la siguiente:

ICO

En la actualidad nos financia 23 promociones terminadas en alquiler, que suman un total de 1095 viviendas y un préstamo nominal de 60.650.853,01 euros (5 de ellas ya están totalmente amortizadas económicamente).

Las promociones de alquiler, para hacer viable este tipo de actuaciones sociales, y poder mantener unas rentas bajas, están subsidiadas con ayudas del Estado y de la Junta de Andalucía, dentro de sus Planes de Vivienda. Cabe reseñar que las subsidiaciones estatales se descuentan directamente de las cuotas de préstamos que tenemos que pagar al ICO de forma semestral por la propia entidad financiera, mientras que las subsidiaciones autonómicas tenemos que adelantarlas al ICO, hasta que la Junta de Andalucía nos abona dicho importe.

Cabe reseñar, a este respecto, que las cuotas de los préstamos a los que van destinados dichas subsidiaciones fueron directamente abonadas por esta entidad hasta el ejercicio 2011 inclusive, financiando así la parte que corresponde a la Junta de Andalucía. La situación hasta ahora del mercado inmobiliario, posibilitaba hacer frente a dichos pagos, con la utilización de fondos procedentes de promociones en venta y por la propia actividad de construcción de nuevas promociones. Sin embargo, la situación actual de falta de financiación de nuevas promociones, serias dificultades en la venta de las ya existentes, así como las bajas rentas que se aplican a este tipo de promociones de integración social y su índice de morosidad, hacen imposible el adelanto, por parte de esta entidad de las subsidiaciones de la Junta de Andalucía, que, por más, *hacían viable este tipo de actuaciones sociales*. Las consecuencias de dicho impago van desde perder las subsidiaciones hasta la ejecución de las hipotecas (con devolución de las ayudas recibidas) por parte de las entidades financieras.

Es por ello, por lo que solicitamos al ICO, nuestra principal entidad financiera de viviendas de integración social, la posibilidad de descontar en las cuotas semestrales de los préstamos que tenemos con ellos (actualmente 23 promociones en alquiler), las subsidiaciones de la Junta de Andalucía a que tenemos derecho según la legislación vigente. Estas subsidiaciones hacen que la cuota que tiene que pagar EMUVIJESA oscile entre el 0% al 20% de la cuota.

Hay que recordar que las subsidiaciones del Estado, el ICO las descuenta ya directamente de las cuotas, y lo que solicitamos es que, igualmente, descuente las subsidiaciones de la Junta de Andalucía. Por ello, el 26 de mayo de 2011, se firmó ante notario escritura pública en la que se confería poder especial a favor del ICO para la cobranza del importe de las subsidiaciones de los préstamos hipotecarios concedidas por la Junta de Andalucía. La Junta de Andalucía tiene conocimiento de dicha cesión, habiendo bastanteado la escritura de poder con fecha 21 de julio de 2011, por lo que los pagos de las subsidiaciones por parte de la Junta se realizan a favor del ICO desde el ejercicio 2012.

Ante esta situación, EMUVIJESA procedió a partir del primer semestre de 2012 a pagar solamente la parte de la cuota que corresponde al promotor, descontando unilateralmente las ayudas autonómicas que le corresponden.

En este sentido, en el cuadro adjunto se recoge la deuda de ICO a 31 de diciembre de 2025, así como la parte que corresponde subsidiar a la Junta de Andalucía y, que tenemos cedido su cobro directamente al ICO. En el cuadro se ve que no existe deuda con el ICO por la parte que corresponde a EMUVIJESA (habiendo incluso la empresa adelantado su parte de algunos vencimientos importe de 417.485,73 euros):

PROMOCION	Nº PRESTAMO	SUBSIDIACIONES PENDIENTES DE COBRO DE LA JUNTA				DEUDA ICO 31/12/25		
		2023	2024	2025	TOTAL	DEUDA ICO 31/12/25	ADELANTO DE EMUVIJESA 31/12/25	INT DEMORA 31/12/25
CERROFRUTO	06-07-0251-01-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CERROFRUTO II	06-07-0251-03-000	160.419,36	222.020,53	217.308,32	599.748,21	469.590,24	-130.157,97	
EL PORTAL	06-07-0251-02-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
NUEVA 33-35	06-05-0251-03-000	0,00	0,00	30.748,19	30.748,19	20.286,45	-10.461,74	
UEK NAZARET	06-05-0251-02-000	147.967,26	147.967,26	147.967,26	443.901,78	391.909,70	-51.992,08	
MARTINETE	06-05-0251-01-000	0,00	0,00	170.035,59	170.035,59	110.289,24	-59.746,35	
PICADIII	06-02-0251-01-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PICADIII	06-02-0251-07-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ABADES	06-02-0251-04-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
MURILLO	06-02-0251-05-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CRUZ CANTO	06-04-0251-09-000	0,00	0,00	70.974,76	70.974,76	36.161,76	-34.813,00	
ALVAR FAÑEZ	06-04-0251-08-000	0,00	109.064,22	112.234,72	221.298,92	167.410,35	-54.388,57	
GONZPARDO 2	06-04-0251-03-000	31.719,72	34.308,47	35.256,36	101.084,55	84.075,21	-17.009,34	
LEBRÉ 11	06-04-0251-05-000	0,00	0,00	10.631,76	10.631,76	5.502,50	-5.129,26	
ZAHARA	06-04-0251-07-000	0,00	29.103,97	30.083,46	59.187,42	44.673,74	-14.513,68	
CRISTAL	06-04-0251-04-000	13.578,07	14.600,60	15.091,99	43.270,66	35.989,58	-7.281,08	
PALMA	06-04-0251-01-000	0,00	12.418,35	12.836,16	25.254,42	19.061,65	-6.192,77	
BARRERA 14	06-02-0251-06-000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
NUEVA 20	06-04-0251-02-000	0,00	0,00	15.542,79	15.542,79	8.044,22	-7.498,57	
NUEVA 16	06-04-0251-06-000	0,00	5.050,88	5.220,83	10.271,71	7.752,94	-2.518,77	
ARMAS	06-06-0251-01-000	0,00	0,00	97.554,52	97.554,52	81.771,98	-15.782,54	
SOBRANTE A N/F					0,00	0,00	0,00	
		353.684,41	574.334,17	971.986,75	1.900.005,33	1.482.519,56	-417.485,73	0,00

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2025 ha ascendido a:

Intereses no activados....	1.517.357,32 euros
Intereses activados ...	0 euros
TOTAL.....	1.517.357,32 euros

9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No existen participaciones en otras empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

10. FONDOS PROPIOS

El capital social de la sociedad está representado por 380 acciones de 6.010,12 euros cada acción. Como consecuencia de la redenominación de la cifra del capital social realizado al cierre del ejercicio 2001, se creó una reserva indisponible de 0,4 euros de acuerdo con lo recogido en el artículo 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre Introducción del Euro.

El 100% del capital social está poseído por el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del

capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Euros					
	31/12/2024	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ ventas	Traspasos	31/12/2025
Terrenos y solares	6.889.759,08	0,00	0,00	0,00	0,00	6.889.759,08
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	6.245.019,35	0,00	0,00	-116.837,13	-264.569,20	5.863.613,02
Provisiones	-2.016.433,96	177.666,21	0,00	-174.763,54	-93.433,77	-1.925.902,86
Anticipo proveedores	437.047,08	0,00	0,00	0,00	0,00	437.047,08
	12.005.608,10	177.666,21	0,00	-291.600,67	-358.002,97	11.714.732,87
					nota 6	

	Euros					
	31/12/2023	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ ventas	Traspasos	31/12/2024
Terrenos y solares	6.889.759,08	0,00	0,00	0,00	0,00	6.889.759,08
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	6.302.349,45	0,00	0,00	-3.693,91	-53.636,19	6.245.019,35
Provisiones	-2.330.763,94	53.180,95	0,00	-341.739,12	-25.771,81	-2.016.433,96
Anticipo proveedores	437.047,08	0,00	0,00	0,00	0,00	437.047,08
	11.748.608,22	53.180,95	0,00	-345.433,03	-79.408,00	12.005.608,10
					nota 6	

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

PROMOCION	SOLAR	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO CP	PRESTAMO LP
SOLARES				
Luis Isasi	36.203,57			
Valdepajuelo - El Retiro	838.310,85	80.587,24		
Bodega Diatal	358.527,84	300.405,61	26.126,05	93.201,73
Pozoalbero	2.341.648,32	820.204,30		
Pago Perosillo	2.039.930,83	168.801,83		
SOLARES	6.463.626,20	1.428.932,78	26.126,05	93.201,73
	Total	6.819.709,04		

PROMOCION	SOLAR	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO CP	PRESTAMO LP
INVERSIONES EN OBRAS				
	De ciclo largo			
Patio de 201		372.592,34		
Cañada Paria		177.668,21		
Obras en curso-ciclo largo	0,00	480.218,55	0,00	0,00
	De ciclo corto			
Obras en curso-ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00
OBRAS EN CURSO	0,00	480.218,55	0,00	0,00

PROMOCION	SOLAR PAGO	PRESTAMO CP	PRESTAMO LP
OBRAS TERMINADAS			
Barrera 29-garages	427.137,59		
Barrera 29-Trasteros	28.682,36		
Barrera 53-Garages	303.848,36		
Barrera 53-Locales	4.820,35		
Barrera 14-Locales	42.641,45		
Los Olivos-Locales	243.592,26		
Aire Local	185.828,23		
Ferrocarril-Local	127.236,67		
Zafiro-Locales	193.924,59		
Palmas-Locales	136.888,79		
Jardín de Vista-Locales	360.881,53		
Bureo-Locales	622.171,88		
Lomparido-Garages	144.783,24		
Forum-Garages	45.788,45		
Forum-Locales	439.952,01		
Dropea-Locales	74.839,28		
Casas Pinos-Garages	30.571,75		
Casas Pinos-Locales	144.895,34		
Herbeta-Locales	442.420,03		
Aereo-Locales	613.748,11		
Aereo-Garages	23.350,11		
Calpe-Garages	323.979,49		
Calpe-Locales	73.202,98		
Okiko-Garages	93.473,24		
Okiko-Locales	450.366,15		
Loft Cartiz-Viviendas	218.478,84	8.192,08	95.423,89
Casas Salado-Garages	18.868,42		
Locales Cerrofruto II	84.841,81		
OBRAS TERMINADAS	6.863.610,02	8.192,08	95.423,89

En general, todos los edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales. Asimismo, en existencias se recogen locales y garajes que están destinados a la venta. Algunos de estos locales y garajes se encuentran en la actualidad alquilados, aunque su fin último sea la venta.

En relación al solar situado en la calle Luis de Isasi Nº 9, se encuentra actualmente cedido su uso al Ayuntamiento de Jerez, al igual que el situado en la calle Claustros. Ambas cesiones fueron aprobadas por acuerdo del Consejo de Administración a cambio de una contraprestación, que no debe ser inferior al coste contable.

A 31 de diciembre de 2025, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores, en concreto una vivienda en Loft Puerta de Rota.

El resto de los préstamos sobre existencias corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de diversas entidades y que figuran en el cuadro anterior. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio (tanto de existencias como de inversiones inmobiliarias correspondiente a las promociones en venta que temporalmente están en alquiler con opción de compra) asciende a 19.727.485,85 euros, de los cuales en existencias sólo figuran 218.478,84 euros y el resto se traspasó a inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2015 y 2018, figurando en el pasivo según la exigibilidad de corto o largo plazo el importe de los préstamos vivos.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 0 euros, siendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 222.074,17 euros.

Las dotaciones y reversiones por deterioro corresponden a la actualización de tasaciones realizadas por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016, en base a índice publicado por El Idealista (reducción del 1,3% en 2017) y a la actualización realizada por técnico propio especialista en tasaciones en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024. Se recoge en el siguiente cuadro las dotaciones y reversiones correspondientes a este año 2025 en base a la actualización de valores realizada, por arquitecto técnico interno:

emuvijesa

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/25	TRASPASOS 2025	DOTACION AÑO 2025	APLICACIÓN POR MODIFICACION TASACION 2025	VENTAS Y BAJAS 2025	PROV ACUM 31/12/25
	DOTAC	APLIC	ACUMUL						
SOLAR EL RETIRO	6950.0	7950.0117	3950.0117000	0.00					0.00
SOLAR BODEGA CRISTAL	6950.0	7950.0138	3950.0130000	176 152,71			145 867,86		30 284,85
CAÑADA FERIA	6950.0	7950.0145	3950.0140000	0.00		177 666,21			177 666,21
SOLAR POZOALBERO	6950.0	7950.0152	3950.0150000	0.00					0.00
SOLAR PAGO PERCEBA	6950.0	7950.0158	3950.0160000	0.00					0.00
				176 152,71	0,00	177 666,21	145 867,86	0,00	207 950,92
PRECIO GARAG Y TRAST BARRERA26	6950.0	7950.0011	3950.0011000	0.00					0.00
PRECIO GARAG BARRERA30	6950.0	7950.0012	3950.0012000	0.00					0.00
PRECIO GARAG BARRERA32	6950.0	7950.0013	3950.0013000	0.00					0.00
PRECIO LOCALES BARRERA18	6950.0	7950.0060	3950.0060000	5 352,60					5 352,60
PRECIO LOCALES OLIVOS	6950.0	7950.0063	3950.0063000	101 639,62					101 639,62
PRECIO LOCALES FERROCARRIL	6950.0	7950.0075	3950.0075000	77 564,51					77 564,51
PRECIO LOCALES ZAHARA	6950.0	7950.0076	3950.0076000	77 315,43					77 315,43
PRECIO GARAG TAXDIAT	6950.0	7950.0077	3950.0077000	5 908,16				5 908,16	0,00
PRECIO LOCALES PEONES	6950.0	7950.0081	3950.0081000	20 502,17					20 502,17
PRECIO LOCALES BARBACANA	6950.0	7950.0082	3950.0082000	0.00					0.00
PRECIO TRASTERO ANTARES	6950.0	7950.0085	3950.0085000	0.00					0.00
PRECIO LOCALES VESTA	6950.0	7950.0092	3950.0092000	226 112,05					226 112,05
PRECIO LOCALES EUROPA	6950.0	7950.0095	3950.0095000	144 493,27					144 493,27
PRECIO GARAGES LOMOP2	6950.0	7950.0097	3950.0097000	54 047,28					54 047,28
PRECIO LOCALES FORUM	6950.0	7950.0104	3950.0104000	403 556,82	-83 433,77			19 604,73	250 518,32
PRECIO GARAGES FORUM	6950.0	7950.0104	3950.0104001	0.00					0.00
PRECIO LOCALES OROPESA	6950.0	7950.0112	3950.0112000	31 843,30					31 843,30
PRECIO LOCAL CASAS FLORES	6950.0	7950.0114	3950.0114000	90 417,36					90 417,36
PRECIO GARAGES CASAS FLORES	6950.0	7950.0114	3950.0114001	5 058,90					5 058,90
PRECIO LOCALES MARTINETE	6950.0	7950.0124	3950.0124000	106 023,58					106 023,58
PRECIO LOCALES NEREIDA	6950.0	7950.0126	3950.0126000	290 216,25					290 216,25
PRECIO GARAGES NEREIDA	6950.0	7950.0126	3950.0126001	4 652,95				3 872,21	1 480,74
PRECIO GARAGES CALIFGO	6950.0	7950.0129	3950.0129000	68 790,83					68 790,83
PRECIO LOCALES DEDALO	6950.0	7950.0130	3950.0130000	108 618,23					108 618,23
PRECIO GARAGES DEDALO	6950.0	7950.0130	3950.0130001	3 560,49					3 560,49
PRECIO GARAGE Y TRAST CEALADO	6950.0	7950.0143	3950.0143001	4 722,63				810,58	3 912,05
PRECIO LOCALES CERROF2	6950.0	7950.0150	3950.0150000	10 083,72					10 083,72
PRECIO LOFT CANYON	6950.0	7950.0137	3950.0137000	0.00					0.00
				1 865 351,31	-83 433,77	0,00	0,00	28 895,68	1 717 661,76

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos (salvo los solares de Agrimensor y Bodega Cristal por no existir indicios de valor inferior al contable) se valoraron por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016. En 2017 no existieron indicios de una depreciación de los mismos, siguiendo el criterio técnico de valor de comparación o de reposición, no resultando un valor inferior al precio de adquisición de los 3 solares (El Retiro, Pozoalbero y Pago Percebá). Sin embargo, se procedió en 2015 a dotar los gastos financieros activados en las promociones de Pozoalbero y Pago Percebá ante el tiempo transcurrido desde su activación y la no puesta en carga de dichos suelos. En el año 2021, se produjo producido la anulación de dicha dotación, reduciendo, por tanto, definitivamente el valor de dichos activos por el importe de los gastos financieros. En los años año 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, también se procedió a la actualización de la valoración por intervención de arquitecto técnico propio, provocando una recuperación de 145.867,86 euros en Bodega calle Cristal, y una dotación por la inversión en Cañada de la Feria por el nuevo desarrollo urbanístico que compromete la viabilidad del proyecto en los términos originalmente planteados, siendo necesaria, en su caso, una reformulación adaptada al planeamiento vigente en el momento de su eventual tramitación. El resto de costes incorporados corresponden fundamentalmente a proyectos, licencias y otros gastos.

En relación con determinados suelos se recoge información en Hechos posteriores al cierre.

Los compromisos firmes de venta y reserva con clientes presentan el siguiente detalle:

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
PEONES	45.497	
ESTANCIA BARRERA52	13.004	
	58.501	0

12. SITUACIÓN FISCAL

Impuestos sobre beneficios

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2025			Cuenta de pérdidas y ganancias 2024		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	247.703,81			113.052,62		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	840,10		840,10	808,75		808,75
Gastos financieros no deducibles	0,00		0,00	220.095,86		220.095,86
Recuperación Amortizaciones			0,00		46.029,99	-46.029,99
Diferencias permanentes		-94.309,07	94.309,07		10.458,82	-10.458,82
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		172.334,89	-172.334,89		277.468,42	-277.468,42
Base imponible (resultado fiscal)	170.518,09			0,00		

El gasto por impuesto sobre beneficios en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido, respectivamente, de 840,10 euros y de 808,75 euros.

El tipo impositivo general vigente para 2025 para las empresas de reducida dimensión (hasta 10 millones de euros de facturación en ejercicio anterior) es del 24%. Asimismo, se mantiene la bonificación del 99% de las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el artículo 25.2 o en las letras a), b) y c) del artículo 36.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. En lo que respecta a nuestra actividad, reproducimos el artículo 25.2, apartado 2: "Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación."

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos. 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 abreviadas tomadas en su conjunto.

A continuación, se recoge un cuadro con los créditos por impuesto de sociedades con la Hacienda Pública:

emuvijesa

AÑO	COMENTARIO	BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE COMPENSADA	BASE IMPONIBLE PTE COMPENSAR	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4745)	CTOS A COMPENSAR (4745) ACUMUL
2009		-276.792,04		-276.792,04	30,00%	1,00%	830,38	830,38
2010		-1.613.193,56		-1.889.985,60	30,00%	1,00%	4.839,58	5.669,96
2011			109.597,00	-1.780.388,60	30,00%	1,00%	-328,79	5.341,17
2012			1.005.569,66	-774.818,94	30,00%	1,00%	-3.016,71	2.324,46
2013		-2.260.526,65		-3.035.345,59	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04
2014			638.389,07	-2.396.956,52	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87
2015	CAMBIO TIPO			-2.396.956,52	25,00%	1,00%	-1.198,48	5.992,39
2015		-1.595.919,59		-3.992.876,11	25,00%	1,00%	3.989,80	9.982,19
2016			524.210,24	-3.468.665,87	25,00%	1,00%	-1.310,53	8.671,66
2016				-3.468.665,87	25,00%	1,00%	0,00	8.671,66
2017	REAL PRESENTADO		997.187,46	-2.471.478,41	25,00%	1,00%	-2.492,97	6.178,70
2018			537.179,52	-1.934.298,89	25,00%	1,00%	-1.342,95	4.835,75
2019			373.933,19	-1.560.365,70	25,00%	1,00%	-934,83	3.900,93
2020			260.832,30	-1.299.533,40	25,00%	1,00%	-652,08	3.248,83
2021			351.523,73	-948.009,67	25,00%	1,00%	-878,81	2.370,02
2022			392.627,85	-555.381,82	25,00%	1,00%	-981,57	1.388,45
2023			105.578,49	-449.803,33	25,00%	1,00%	-263,95	1.124,51
2024			277.468,44	-172.334,89	25,00%	1,00%	-693,67	430,84
2025			172.334,89	0,00	24,00%	1,00%	-430,84	0,00

13. INGRESOS Y GASTOS

En este apartado se recoge información de determinados gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cuanto a la cifra de cargas sociales, el desglose es el siguiente:

CARGAS SOCIALES	2025	2024
Seguridad social a cargo de la empresa	-258.522,13	-248.291,31
Otros gastos sociales	-26.709,43	-22.411,25
TOTAL	**-285.231,56**	**-270.702,56**

En relación al desglose de otros resultados se aporta el siguiente cuadro:

OTROS RESULTADOS	2025	2024
Gastos excepcionales	-13.472,16	-8.858,55
Ingresos excepcionales	3.787,87	24.122,39
Saldo retenciones contratos de Venta	0,00	0,00
TOTAL	**-9.684,29**	**15.263,84**

En cuanto al desglose de otros gastos de explotación se recoge el siguiente cuadro:

emuvijesa

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2025	2024
Servicios exteriores	-1.451.944,42	-1.188.690,21
Tributos	-667.951,63	-634.404,67
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-1.802.644,50	-1.716.267,62
Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00
TOTAL	**-3.922.540,55**	**-3.539.362,50**

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2024 y 2025 es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2025				526.395,87	0,00
(+) Dotaciones				10.057,95	
(-) Aplicaciones					
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025				536.453,82	0,00

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2024				516.337,92	0,00
(+) Dotaciones				10.057,95	
(-) Aplicaciones					
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024				526.395,87	0,00

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.
C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

Provisiones a largo plazo. Con fecha 18 de septiembre de 2014 EMUVIJESA recibió liquidación por impuesto de actos jurídicos documentados, de importe 247.580,29 euros más 51.957,95 euros de intereses de demora, por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicha reclamación corresponde al impuesto devengado por escritura de préstamo de la promoción de 144 VPO en Pozoalbero de fecha 25 de marzo de 2010. Dicha liquidación se presentó exenta al ser su destino la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, debido a la imposibilidad de llevar a cabo dicha promoción, y ante la renuncia de la sociedad a dicho préstamo, la Agencia Tributaria considera que, transcurrido el plazo legal para justificar la exención por VPO, corresponde la liquidación de dicho impuesto. Contra dicha liquidación la empresa interpuso el 26 de noviembre de 2014 un recurso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, entendiendo que la no realización de las obras por fuerza mayor es motivo para la anulación de dicha liquidación. En este sentido, la Dirección de la empresa optó en 2014 por no dotar provisión alguna debido a las posibilidades ciertas de ganar dicho pleito.

Transcurrido un año sin que el TEARA hubiera resuelto, la empresa consideró prudente dotar la posible responsabilidad por el importe de la deuda reclamada, incluyendo los intereses de demora. Es por ello, y tal y como establece la normativa contable, los intereses de demora de los ejercicios anteriores a 2015 se cargaron en la cuenta 113 de Reservas voluntarias por importe de 59.088,07 euros, llevando el nominal y los intereses de 2015, 2016 y 2017 a cuentas del grupo 63 y 66 respectivamente. Con fecha 17 de enero de 2017, se notificó a EMUVIJESA el fallo del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (resolución de 25 de noviembre de 2016) en el que se estima la reclamación y se anulan los actos impugnados. Con fecha 19 de abril de 2017, el mencionado Tribunal nos notificó que la Agencia Tributaria de Andalucía había interpuesto recurso de alzada contra el mencionado acuerdo del Tribunal, ante el Tribunal Económico Administrativo Central. Con fecha 11 de mayo de 2017, EMUVIJESA presentó escrito de oposición al mencionado recurso. Por ello, la sociedad, en cumplimiento del principio de prudencia, sigue dotando anualmente los intereses de demora.

En garantía de la suspensión se hipotecaron los tres locales situados en: calle Manuel María González nº 4 (Aire), avenida Puertas del Sur 44, 11 B A (Jardín de Vesta) y calle Ronda Muleros nº 13, local 1 (Oropesa).

Con fecha 26 de octubre de 2020 se recibió el acuerdo dictado del Tribunal Económico Administrativo Central en el que se recoge la estimación del recurso de alzada presentado por la Agencia Tributaria de Andalucía, anulando la resolución dictada por el Tribunal Regional, tanto de la reclamación del impuesto como de reclamación de sanción, por importe de 123.790,15 euros. Contra dicha resolución, EMUVIJESA interpuso el 21 de diciembre de 2020 recurso contencioso-administrativo en la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, solicitando la medida cautelar de suspensión de la liquidación.

EMUVIJESA, siguiendo el principio de prudencia, y, aún teniendo una resolución a favor, procedió el año 2020 a dotar la sanción, con cargo a la cuenta de gastos extraordinarios.

Con fecha 16 de febrero de 2021 la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía admite la suspensión de la ejecución de la liquidación, previa prestación de fianza. Para evitar nuevas garantías hipotecarias o avales, procedemos a abonar el importe de la sanción junto con recargo el día 5 de marzo de 2021.

Con fecha 30 de abril de 2021 el Tribunal Económico Administrativo Central dicta aclaración y desestima el recurso de reposición presentado por la Agencia Tributaria de Andalucía, contra la resolución sancionadora por el que imponía la sanción antes reseñada.

Por tanto, reclamamos la devolución de la sanción pagada en marzo de 2021, siéndonos abonada el 25 de junio de 2021.

A final de 2023, EMUVIJESA recibe Sentencia de 21 de noviembre de 2023 de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. El fallo de dicha Sentencia estima el Recurso contencioso administrativo que EMUVIJESA interpuso contra la Resolución de 30 de septiembre de 2020 dictada por el Tribunal Económico Administrativo Central, anulando y dejando sin efecto dicha Resolución y, en consecuencia, anula y deja sin efecto la liquidación impugnada, con imposición de costas a la demandada.

Con fecha 1 de febrero de 2024, la Junta de Andalucía ha presentó escrito solicitando tener por preparado recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo contra la sentencia dictada.

Con fecha 23 de febrero de 2024, EMUVIJESA remite escrito de personación ante Tribunal Supremo, para oponerse en su día al recurso de la Junta de Andalucía.

En marzo de 2025 se dicta Auto de la Sala Tercera del Tribunal Supremo admitiendo a trámite el recurso de casación presentado por la Junta de Andalucía por interés casacional. En abril de 2025 se nos da traslado del recurso de casación presentado por la Junta de Andalucía.

El 4 de junio de 2025 se presenta ante el Tribunal Supremo el escrito de oposición al recurso de casación.

Por todo ello, EMUVIJESA, en criterio de prudencia, ha optado por mantener la provisión dotada en ejercicios anteriores, incrementada por los intereses de demora del principal, y que suma un importe total de 536.453,82 euros.

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio ni en gastos ni en inversiones de naturaleza medioambiental.

16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones/ Ventas	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.25
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	50.047.512,65	-301.908,63	1.538.352,85	48.207.251,17
Subvención para V.P.P.	1.790.692,17		70.411,16	1.720.281,01
TOTAL	51.838.204,82	-301.908,63	1.608.764,01	49.927.532,18
Imputación de subvenc carácter financiero			940.447,73	940.447,73
Subvenciones de explotación:			1.965.378,59	1.965.378,59
Subvención fundación tripartita			0,00	0,00
Subvención rentas integración social			249.997,01	249.997,01
Transferencia Municipal			1.722.857,80	1.722.857,80
Otras subvenciones			-7.476,22	-7.476,22

	Euros			
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.24
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	51.585.865,50		1.538.352,85	50.047.512,65
Subvención para V.P.P.	1.861.103,33		70.411,16	1.790.692,17
TOTAL	53.446.968,83	0,00	1.608.764,01	51.838.204,82
Imputación de subvenc carácter financiero			546.876,39	546.876,39
Subvenciones de explotación:			2.178.103,30	2.178.103,30
Subvención fundación tripartita			0,00	0,00
Subvención rentas integración social			384.167,34	384.167,34
Transferencia Municipal			1.761.079,84	1.761.079,84
Otras subvenciones			32.856,12	32.856,12

Las Subvenciones de capital para las viviendas en régimen de alquiler la conforman las ayudas que el MOPTMA concede directamente para financiar este tipo de promociones, así como la parte de capital de los préstamos concedidos para financiar el alquiler que se hayan subsidiados por la Junta de Andalucía o el MOPTMA.

Asimismo, es subvención de capital, la concedida al amparo del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2000 para la promoción de 102 viviendas en Avenida Tomás García Figueras nº 1D (V.P.P.). La imputación a resultados de estas subvenciones se realiza con abono al "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", en proporción al ritmo de amortización del activo para el que se concedió (en estos casos al 2% anual).

Por su parte, las subsidiaciones que corresponden a la cuota de intereses de préstamos de alquiler se imputan a resultados en el ejercicio en el cual, los intereses que subsidia se lleven a cuentas de gastos financieros.

Finalmente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el ámbito del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2001, financia el proyecto de Edificación de 102 viviendas de Promoción Pública en Avda. Tomás García Figueras, actuación asumida por el Ayuntamiento de Jerez a través de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. Por este concepto la Sociedad tiene concedida una ayuda de 3.540.669 euros que se registra en el epígrafe de subvenciones y que se imputan a resultados en función de la amortización del activo.

A partir de las promociones de alquiler del III plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Pavía nº 3, Taxdirt nº 13 y Paseo de las Delicias nº 140) y las viviendas de integración social del Plan Andaluz 2003-2007 (Cristal nº 5-7, Palma nº 6, Zahara nº 45-47-49-51, Hermano Adrián nº 2, Cruz del Canto nº 3, Lomopardo, Nueva nº 16, Nueva nº 20, Liebre nº 11, Azorín nº 2-18, Nueva nº 33-35, Martinete (Obispo Cirarda nº 8-10-12 y Tío Juane nº 6-8) y José Cabral Galafate nº 3-5), al final de las obras se procede al reconocimiento de la subvención del MOPTMA con abono a una cuenta del grupo de subvenciones, y al reconocimiento de la subsidiación de cuota del propio Ministerio correspondientes a la vida del préstamo con abonos a cuentas del mismo grupo (subsidiación de amortización). Por su parte, la subsidiación de cuotas del préstamo por parte de la Consejería se contabilizan cuando se proceda a su reconocimiento, por parte de esta Consejería, y en los importes reconocidos, con abono a las mismas cuentas anteriores.

A final de cada año se procede a amortizar las subvenciones de capital en el mismo porcentaje que la amortización del inmovilizado que financia, y a llevar a ingresos las subvenciones de intereses en función de la cuota de interés que financia cada año. Por su parte las subsidiaciones correspondientes a intereses se reconocen e imputan a resultados en el ejercicio en el que se devengan los intereses que subsidian.

A partir del ejercicio 2012, se contabilizan las subsidiaciones de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía en base a la calificación provisional y a la propuesta de resolución de la propia Junta, para reconocer los derechos de EMUVIJESA, que a su vez han sido cedidos mediante escritura pública al ICO para

garantizar el pago de las cuotas de préstamos. Las promociones reseñadas son: Cristal nº 5-7, Palma nº 6, Zahara nº 45-47-49-51, Hermano Adrián nº 2, Cruz del Canto nº 3, Lomopardo, Nueva nº 16, Nueva nº 20, Liebre nº 11, Azorín nº 2-18, Nueva nº 33-35, Martinete y José Cabral Galafate nº 3-5. El efecto de dicha contabilización fue de 15.491.383,40 euros con cargo al grupo 470 y abono a las cuentas del grupo 130. Durante 2013 se incorpora la promoción de El Portal y durante 2014 se incorporan las promociones de Blas Infante nº 171 y Libertad nº 1.

En aplicación del artículo 44 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, la Comunidad Autónoma colabora con los Ayuntamientos mediante la concesión de una subvención equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas que se destinen a la integración social (media del 30% de las viviendas de alquiler en integración social). A finales de 2013, se firmaron los convenios y las resoluciones de los expedientes de las promociones situadas en calle Nueva nº 20 y calle Cristal nº 5-7. En este caso se reconocían dichas subvenciones desde los años 2006 a 2012, y por ello se procedió a su contabilización, en base a dicho reconocimiento en la partida 7400 de subvenciones de explotación.

Durante 2014, se firmaron los Convenios de Colaboración entre la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda y EMUVIJESA para subvencionar el alquiler de viviendas protegidas para la integración social, correspondientes al 50 % del importe de las rentas de dichas viviendas de integración social. En concreto, se firmaron las siguientes promociones: calle Nueva nº 16, calle Zahara nº 45-47-49-51, calle Nueva nº 33-35, calle Azorín nº 2-18, calle Cruz del Canto nº 3, calle Hermano Adrián nº 2, Martinete y José Cabral Galafate 3-5. Asimismo, se dictaron resoluciones de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Cádiz, con el reconocimiento de las subvenciones de El Portal, Blas Infante nº 171 y Libertad nº 1 por este concepto y que han sido contabilizadas en 2014, fecha de los reconocimientos de las ayudas por parte de la Administración y que corresponden siempre a anualidades vencidas. Las subsidiaciones de la Junta de Andalucía de las promociones de Cerrofruto y El Portal fueron suspendidas desde 2021 ya que el cálculo de la Junta de los costes incurridos con los tipos de interés vigentes habían alcanzado el importe máximo de subvención. En este año 2025, ante las subidas del tipo de interés, la Junta ha procedido al recálculo y reconocimiento de subsidiaciones de estos expedientes.

En relación con la subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez para el año 2025 a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. el importe total reconocido ha sido de 1.722.857,80 euros. Dicha subvención se concede ante la apuesta municipal de potenciar el cariz social y de interés general de la empresa municipal de la vivienda para continuar con sus actividades de política de vivienda social, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar. Asimismo, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, regula en su artículo 4 la consideración de servicios de interés general, como elementos de la cohesión económica, social y territorial, el desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, así como el desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada. Es por ello, que en aplicación de la norma de valoración 18 del Plan General de Contabilidad de 2007, por lo que se recoge como subvención de explotación en este ejercicio.

Las subvenciones de capital se registran en el momento de su concesión, mientras que las subsidiaciones de intereses, en aras de la aplicación del coste amortizado, sólo se registran en el ejercicio en que se devenguen los intereses que subsidian. En relación con la subvención de las rentas de integración social, se reconocen en resultados en el ejercicio en que la Junta de Andalucía firma el Convenio de concesión de tales ayudas y la Resolución correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2024 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones, excluyendo la municipal, ascendían a (véase nota 9.1):

	2025	2024
Importe a cobrar a l/p	19.192.266,08	21.806.789,22
Importe a cobrar a c/p	4.401.435,04	4.917.235,52
	23.593.701,12	26.724.024,74

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos con entidades vinculadas y socio único (Ayuntamiento de Jerez):

El detalle de saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD	SALDOS DEUDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2025	31/12/2024
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	104.975,40	97.622,10
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	689.500,72	771.576,38
		1.231.523,20	1.306.245,56

ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2025	31/12/2024
Patronato de vvdas	PASIVO C) IV	0,00	0,00
Ayuntamiento de Jerez		13.289.728,42	13.611.482,61
		13.289.728,42	13.611.482,61
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	9.746.198,63	8.846.426,04
		25.711.470,78	25.133.452,38

Las transacciones realizadas con el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez durante el ejercicio 2024 son lo siguientes:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 36.780,12 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente (subvención de explotación) de 1.722.857,80 (véase nota 16)

Remuneraciones miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2025 ni el anterior sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase.

emuvijesa

18. OTRA INFORMACIÓN

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente		1	1
Director	1		1
Jefe de Departamento	3		3
Jefe de Unidad	2		2
Técnico Superior		4	4
Técnico Medio	1		1
Arquitecto Técnico	1		1
Administrativo	2	5	7
Auxiliar Administrativo	2	2	4
	12	**12**	**24**

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2025 por categorías y sexo es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente		1,00	1,00
Director	0,75		0,75
Jefe de Departamento	3,00		3,00
Jefe de Unidad	2,15		2,15
Técnico Superior	0,25	3,75	4,00
Técnico Medio	1,00		1,00
Arquitecto técnico	0,75		0,75
Administrativo	2,99	4,51	7,50
Auxiliar Administrativo	1,25	1,38	2,64
	12,15	**10,64**	**22,79**

El número medio de personas empleadas en la empresa durante 2024 fue:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	0,29	0,71	1,00
Director	0,87		0,87
Jefe de Departamento	2,06		2,06
Jefe de Unidad	2,00		2,00
Técnico Superior	3,00	2,00	5,00
Técnico Medio	1,00	1,29	2,29
Administrativo	3,00	3,00	6,00
Auxiliar Administrativo	1,00	2,00	3,00
	13,22	**9,00**	**22,22**

Asimismo la distribución por sexos del Consejo de Administración es la siguiente:

Cargo	Hombre	Mujer	Total
Presidente		1	1
Vicepresidente		1	1
Consejero	3	4	7
	3	**6**	**9**

El artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, regula que los administradores deberán comunicar al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, la sociedad no tiene constancia de ninguna comunicación respecto a situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores de la sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de los ejercicios 2025 y 2024, ascendieron a 4.687,00 euros y 4.687,00 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

En relación con la información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el período medio de pago a proveedores, según cálculo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	**10**	**15**

19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad		Cifra de negocios 2025	Cifra de negocios 2024
Ventas de inmuebles		90.191,10	0,00
Arrendamientos de inmuebles		4.115.607,56	4.048.131,92
Ingresos por prestaciones de servicios			
TOTAL		**4.205.798,66**	**4.048.131,92**

La distribución de la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad se ha realizado en la provincia de Cádiz.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 16 de enero de 2026, EMUVIJESA publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público las licitaciones correspondientes a las siguientes parcelas:

-Parcela sita en calle Valdepajuelas número 9, identificada registralmente como finca número 60.467.
-Parcela situada en Pozoalbero, identificada registralmente como finca número 37.662.

emuvijesa

-Parcela sita en calle Doctor Luis Romero Palomo / Bodega calle Cristal, identificada registralmente como finca número 40.203 bis.

El plazo de presentación de ofertas permaneció abierto hasta el 27 de febrero de 2026.

Finalizado dicho plazo, se ha presentado una oferta para la parcela situada en Pozoalbero y una oferta para la parcela situada en Bodega Cristal.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

emuvijesa

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula el día 26 de marzo de 2026 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Dña. María José García-Pelayo Jurado
Presidenta

Dña. Belén de la Cuadra Guerrero
Vicepresidenta

D. Agustín Muñoz Martín
Consejero

Dña. Yessika Andreina Quintero Palma
Consejera

Dña. Susana Sánchez Toro
Consejera

D. José Antonio Díaz Hernández
Consejero

Dña. María del Carmen Collado Jiménez
Consejera

Dña. Ana Hérica Ramos Campos
Consejera

D. Francisco Ignacio Soto Peña
Consejero

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.
C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.	A11670734

DOMICILIO SOCIAL
CL CURTIDORES, 1

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	2025

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☒
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: ..... acciones/participaciones ..... % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: ..... acciones/participaciones ..... % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa. AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
EO: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RO: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD	NIF
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.	A11670734

DOMICILIO SOCIAL
CL CURTIDORES, 1

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	2025

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

[X]

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

[ ]

Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe (6)
Emisiones Alcance 1 (1)	$t\ CO_2$		
Emisiones Alcance 2 (2)	$t\ CO_2$		
Emisiones Alcance 3 (3)	$t\ CO_2$		
Consumo de energía dentro de la organización (4)	kW h		
Consumo de agua (5)	m^3		

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Dª María José Gordo Pelayo Zurita
Presidenta

Dª María Del Valle Gallardo Guerrero
Vicepresidenta

D Agustín Muñoz Martín
Consejero

Dª Soraya Jiménez Tena
Consejera

Dª Mercedes Quintero Pulido
Consejera

Dª María del Carmen Collado Jiménez
Consejera

Dª Ana Belén Ramos Campos
Consejera

D José Antonio Díaz Hernández
Consejero

D Francisco Ignacio Soto Peña
Consejero

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.