

INFORME
DE
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES PYMES
VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS S.A.
EJERCICIO CERRADO A 31/12/2025

Fecha: 1 de abril de 2026

DELEGACIÓN CENTRAL
C/ CASTELLO 95, 4º C
28.006 MADRID
Tfno : 902.193.217 Fax: 902.195.296
E-mail: auditoria@cyoauditores.com
<http://www.cyoauditores.com>

Informe de Auditoría de Cuentas anuales pymes 2025 emitido por auditor independiente

Al Accionista Único de VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales pymes de la **VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS S.A.** que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del patrimonio neto y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales pymes 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 terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra Auditoria de las Cuentas anuales pymes 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 auditoria

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

Descripción

El epígrafe de “inversiones inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2025 incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria adjunta.

La nota 4C de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro.

Tal y como se indica en la nota 7, la Sociedad ha recibido subvenciones para financiar su inmovilizado. El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2025 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Recuperación del valor de los activos mediante la obtención de rentas de alquiler
- Consideración del porcentaje del activo que se ha financiado gratuitamente mediante subvenciones y consideración a la hora de evaluar el importe recuperable
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias..

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales pymes

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales pymes adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS S.A.** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales pymes libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales pymes, 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 pymes

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales pymes 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 pymes.

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 pymes, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales pymes 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 pymes, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales pymes 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 pymes 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.

Esta comunicación se realiza para el conocimiento de los Administradores y no puede usarse para ninguna otra finalidad

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SLP

R.O.A.C. N° S-1194

Jorge Zambrana Ledesma

1 de abril de 2026

VIPASA

**CUENTAS ANUALES
2025**



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Balance de situación de Pymes al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS MEMORIA	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		66.349.509,42	62.779.696,99
I. Inmovilizado intangible	5	5.088,39	10.868,14
II. Inmovilizado material	6	865.402,71	875.793,32
III. Inversiones inmobiliarias	7	46.069.848,80	47.184.564,41
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	17.676,25	17.676,25
VI. Activos por impuesto diferido		47.018,22	47.018,22
VII. Deudores comerciales no corrientes	8	19.344.475,05	14.643.776,65
B) ACTIVO CORRIENTE		17.812.235,02	11.817.826,03
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias	11	121.994,76	193.961,09
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.126.356,49	7.586.637,31
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	7.837.711,77	3.049.360,30
3. Otros deudores	8	2.288.644,72	4.537.277,01
V. Inversiones financieras a corto plazo		767.741,26	766.385,24
VI. Periodificaciones a corto plazo		110.301,21	100.654,55
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.685.841,30	3.170.187,84
TOTAL ACTIVO		84.161.744,44	74.597.523,02

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Balance de situación de Pymes al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS MEMORIA	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		31.975.961,50	32.506.627,47
A-1) Fondos propios	9	9.843.311,76	9.777.797,76
I. Capital		10.890.360,40	10.890.360,40
1. Capital escriturado		10.890.360,40	10.890.360,40
III. Reservas		250.151,28	249.482,34
2. Otras reservas		250.151,28	249.482,34
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.368.734,37	-1.368.734,37
VII. Resultado del ejercicio		71.534,45	6.689,39
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	22.132.649,74	22.728.829,71
B) PASIVO NO CORRIENTE		36.316.177,85	32.681.316,37
I. Provisiones a largo plazo	13	140.992,36	1.900,00
II. Deudas a largo plazo	10	28.797.634,79	25.103.139,18
1. Deudas con entidades de crédito		21.835.619,86	23.577.960,16
3. Otras deudas a largo plazo		6.962.014,93	1.525.179,02
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	14	7.377.550,70	7.576.277,19
V. Periodificaciones a largo plazo			
VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo			
C) PASIVO CORRIENTE		15.869.605,09	9.409.579,18
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0	
II. Provisiones a corto plazo		0	
III. Deudas a corto plazo	10	5.576.502,60	2.233.850,04
1. Deudas con entidades de crédito		1.707.811,79	1.583.612,61
2. Acreedores por arrendamiento financiero		0	
3. Otras deudas a corto plazo		3.868.690,81	650.237,43
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.293.102,49	7.175.729,14
1. Proveedores	10	142.522,75	29.873,25
2. Otros acreedores	10 Y 13	10.150.579,74	7.145.855,89
VII. Deuda con características especiales a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		84.161.744,44	74.597.523,02

Las notas descritas en la memoria de Pymes adjunta forman parte de este balance de situación de Pymes

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(IMPORTES EN EUROS)

	NOTAS MEMORIA	2025	2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.816.583,14	1.764.207,97
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-71.966,33	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	15	-5.795.446,67	-3.763.595,27
5. Otros ingresos de explotación		10.730.713,42	6.280.012,43
6. Gastos de personal	15	-1.907.521,04	-1.763.508,67
7. Otros gastos de explotación	15	-4.023.725,37	-1.547.871,20
8. Amortización del inmovilizado		-1.145.947,81	-1.158.573,14
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		1.315.378,58	1.315.378,56
10. Excesos de provisiones		0,00	21.314,88
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados	15	74.226,37	29.122,24
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		992.294,29	1.176.487,80
14. Ingresos financieros		9.448,72	80.512,15
15. Gastos financieros		-930.208,56	-1.250.310,56
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO		-920.759,84	-1.169.798,41
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		71.534,45	6.689,39
20. Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		71.534,45	6.689,39

Las notas descritas en la memoria de Pymes forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias de Pymes

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Estado de cambios en el patrimonio neto de pymes correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

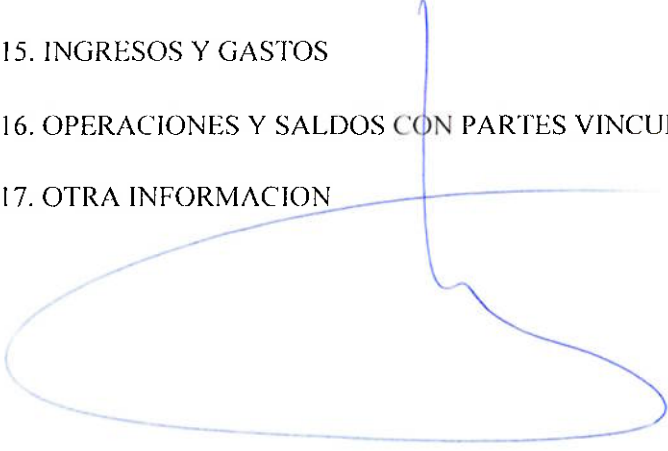
(Importes en Euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.890.360,40	249.482,34	-1.005.646,48	-363.087,89	16.878.700,38	26.649.808,75
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio						0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	10.890.360,40	249.482,34	-1.005.646,48	-363.087,89	16.878.700,38	26.649.808,75
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				6.689,39	5.850.129,33	5.856.818,72
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			-363.087,89	363.087,89		0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.890.360,40	249.482,34	-1.368.734,37	6.689,39	22.728.829,71	32.506.627,47
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio						0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio						0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	10.890.360,40	249.482,34	-1.368.734,37	6.689,39	22.728.829,71	32.506.627,47
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				71.534,45	-596.179,97	-524.645,52
II. Operaciones con socios o propietarios.4. (-) Distribución de dividendos				-6.020,45		-6.020,45
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		668,94		-668,94		
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	10.890.360,40	250.151,28	-1.368.734,37	71.534,45	22.132.649,74	31.975.961,50

Las notas descritas en la memoria de Pymes forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto de Pymes

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

INDICE

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES
 3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS
 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION
 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE
 6. INMOVILIZADO MATERIAL
 7. INVERSION INMOBILIARIA
 8. ACTIVOS FINANCIEROS
 9. FONDOS PROPIOS
 10. PASIVOS FINANCIEROS
 11. EXISTENCIAS
 12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
 13. PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS
 14. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL
 15. INGRESOS Y GASTOS
 16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS
 17. OTRA INFORMACION
- 

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el día 6 de Mayo de 1991.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- a) La administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que se le encomienda.
- b) Desarrollo de la gestión del fondo de suelo público para viviendas sociales del Principado de Asturias, regulado por el Decreto 84/89, de 27 de Julio.
- c) Amortización y enajenación de viviendas del Principado de Asturias.
- d) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, así como en aquellas que puedan complementar los objetivos anteriores.
- e) La promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la Administración del Principado tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
- f) La adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

La actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha sido la administración y gestión del patrimonio de viviendas del Principado de Asturias, y además, desde el ejercicio 2005, la promoción de viviendas, tras una ampliación del objeto social de la Sociedad.

La Sociedad es medio propio de la Administración.

La disposición adicional tercera de la Ley 7/1990 de 29 de diciembre de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991, crea Viviendas del Principado de Asturias S.A., señalando que su objeto social es “administrar el parque de viviendas propiedad del Principado de Asturias y su conservación y en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas”, habiendo sido ampliado el objeto social de Vipasa en distintas leyes de presupuesto. Vipasa se crea para gestionar un servicio público, cual es la administración y gestión de las viviendas públicas, y esto en el marco de la potestad de auto organización de la administración del Principado de Asturias. En este sentido, Vipasa está excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público ya que su condición de medio propio es para realizar las labores que se encomienden por parte de la Administración y que sean distintas

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

de la actividad ordinaria de la empresa.

El 100% de las actividades de la empresa VIPASA que se llevan a cabo en el ejercicio corresponden a actividades relacionadas con su objeto social.

Su domicilio social está situado en Oviedo, en la calle Jesús Sáenz de Miera, s/n, bajo.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Criterios de presentación

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2025 y se presentan siguiendo los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Plan general de Contabilidad de PYMES y las modificaciones introducidas a éste según los Reales Decretos 1159/2010 y 602/2016 y RD 1/2021, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas. Se estima que serán aprobadas sin modificación alguna.

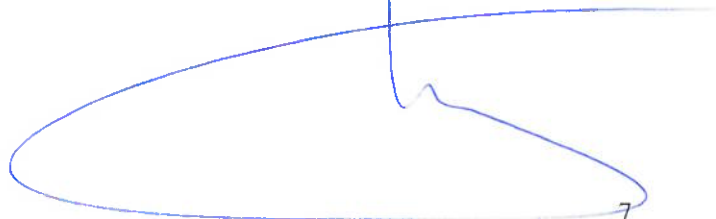
b) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por los administradores 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 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 23 de junio de 2025

c) Principios contables

La aplicación de los principios contables obligatorios establecidos en el Plan General de Contabilidad, empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa, ha resultado suficiente para la tenencia de la contabilidad y la presentación de las Cuentas Anuales de la Sociedad.



7

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones realizadas

La elaboración de las cuentas anuales requiere de la adopción por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de ciertos juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones son constantemente revisadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo estas circunstancias.

Fundamentalmente, estas estimaciones se refieren a la valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos, a la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como a la probabilidad de ocurrencia de los pasivos de importe indeterminado o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro 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 anuales futuras.

La empresa VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS SA ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2025, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, y no sufriendo efectos importantes que hayan tenido lugar por dichos motivos en la empresa VIPASA

e) Comparabilidad de la información

De acuerdo con la legislación vigente el Consejo de Administración presenta 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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Corrección de errores

No se han producido correcciones de errores en el ejercicio 2025 ni en el 2024.

h) 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 P.G.C., ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución del resultado:

	2025	2024
	Euros	Euros
<u>Bases de Reparto</u>		
Pérdidas y Ganancias	71.534,45	6.689,39
<u>Distribución</u>		
Reserva legal	7.153,45	668,94
Dividendos	64.381,00	6.020,45

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los principales criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas que componen los estados financieros, son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición, y posteriormente se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina su vida útil.

Dentro de este epígrafe se recogen aplicaciones informáticas, que se amortizan sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante su vida útil, estimada entre 3 y 4 años, es decir, a razón de un 33% a un 25% anual. En el presente ejercicio no se han reconocido pérdidas netas por deterioro derivadas de los activos intangibles.

b) Inmovilizado material

Refleja las inversiones realizadas por la Sociedad para el desarrollo de su actividad.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente al precio de adquisición, incluidos 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, minoradas por las correspondientes amortizaciones acumuladas y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran la utilización o prolongan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos. Las cuentas de inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

	Años Vida útil -----
Construcciones	50
Otras instalaciones y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado material	10

c) Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado se efectuarán elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del activo o de la unidad generadora de efectivo, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

A la fecha de cierre del presente ejercicio, no ha sido necesario registrar pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

d) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes, o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

- Los solares sin identificar 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 plano 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.

Se hace distinción entre dos elementos, terrenos y construcciones. La amortización de estos últimos se realiza aplicando el método lineal en función de su vida útil estimada, que en este caso es de 50 años, es decir, a razón de un ~~2% anual~~.

e) Activos financieros

La clasificación de los Activos financieros depende del modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo. Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican en una de las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado.
- Activos a razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- Activos financieros a coste (incluyendo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas).

La Sociedad no conserva activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a valor razonable con cambios en el

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

patrimonio neto ni activos financieros a coste.

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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

Valoración inicial:

Inicialmente se valoran por su valor razonable, 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 tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior:

Se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan 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.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Deterioro:

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del Balance de Situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

g) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de la empresa que los emite una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones ordinarias se clasifican como capital, no existiendo otro tipo de acciones.

h) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado: La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría

Se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Valoración inicial

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

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 valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan 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 valoran inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad no mantiene pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

i) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor razonable.

j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos de la Sociedad, de acuerdo con el objeto social, están constituidos por ingresos de alquileres de las viviendas de su propiedad.

Así mismo gestiona las comunidades de propietarios de la totalidad de los inmuebles de su propiedad y del Principado de Asturias. Los gastos e ingresos específicos de dichas comunidades propias son tratados contablemente como una comunidad externa, por lo que no se reflejan contablemente los ingresos y gastos de estas comunidades como propios sino como pagos y cobros por cuenta de terceros, con la excepción de las cuotas correspondientes a los inmuebles no arrendados.

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

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

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

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

significativo.

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

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, pero estimables con razonable fiabilidad.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura y perjuicio patrimonial asociado se estima de baja probabilidad.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

m) Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

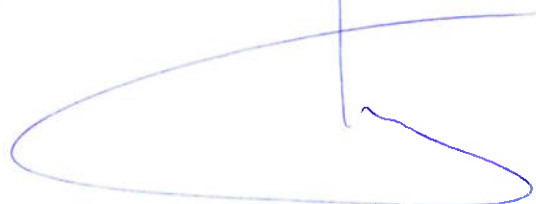
La Sociedad recibió varias subvenciones para la financiación de la promoción de viviendas de protección oficial calificadas en alquiler durante un periodo de veinticinco años. La imputación a resultados de dichas subvenciones se realiza en línea con la amortización de dichas viviendas a cincuenta años.

Adicionalmente la Sociedad recibe subvenciones del Ministerio de la Vivienda en convenio con las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios para financiar las citadas promociones de vivienda protegida para alquiler y su cobro se realiza a través de las entidades financieras descontando el importe de la subvención al recibo corriente de cada cuota de los correspondientes préstamos. Por tanto, el cobro de las subvenciones se realiza durante la vida de los préstamos vinculados a las subvenciones.

La Sociedad reconoce en el patrimonio neto las subvenciones correspondientes por su valor actualizado a una tasa igual al tipo de interés legal del dinero.

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones para la financiación de los equipos de eficiencia energética en la construcción de viviendas protegidas. Su imputación a resultados se realiza en el mismo plazo que se amortizan dichos equipos que es de cincuenta años.

La Sociedad ha recibido, al objeto de realizar un correcto mantenimiento y conservación de las viviendas del Principado de Asturias que gestiona, una transferencia de capital para la realización de obras de reparación y mantenimiento de dichos inmuebles. Su imputación contable se realiza en el ejercicio y por la cuantía del coste de la reparación o mantenimiento efectivamente realizado. En este ejercicio el importe concedido por este concepto asciende a 5.765.787,84 euros en 2025 (3.400.000,00 euros para el ejercicio 2024).



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad también recibe una transferencia corriente por parte del Principado de Asturias destinada al contrato programa para la gestión del Servicio de Administración del Patrimonio de Viviendas, Locales, Garajes y fondo de Suelo Público del Principado de Asturias. Esta transferencia ascendió en el ejercicio 2025 a 2.856.000 euros (en 2024 a 2.800.000 euros). En el 2025, se establece la cuantía por este contrato programa para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 por un total de 8.915.312 euros (en el 2024 para los ejercicios 2025, 2026 y 2027, se estableció por un total de 8.740.502 euros).

Adicionalmente en 2024 se amplía el contrato Programa: con el objeto de potenciar las actuaciones relativas a la intermediación comunitaria y socioeducativa entre los residentes de las viviendas públicas. La financiación del presente contrato asciende para la anualidad del 2025 a 383.395,40, en 2024 la cuantía es de 13.718,48 euros. Bajo este mismo concepto, Contrato de intermediación comunitaria y socioeducativa, la subvención para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 asciende a 989.174,52 euros.

En el 2025 se firma una adenda al contrato programa en la que se incluye el servicio de atención y gestión de comunidades del Principado de Asturias, (cláusula quinta, apartado, 1.b)), en el que no solamente se refleje la ejecución de los “trámites para alta y puesta en marcha de suministros de servicios (luz, gas, agua, etc.) necesarios para la entrega de nuevos grupos de viviendas...”, sino también el abono de los suministros anteriormente mencionados, las tasas e impuestos derivados de servicios como pueden ser el alcantarillado o el agua, así como los gastos derivados de las cuotas y/o derramas que se generan en su condición de propietario. Es decir, los gastos que se generan debido al título de propiedad que ostenta la Administración del Principado de Asturias, en este caso la Consejería competente en materia de vivienda, respecto a las viviendas de titularidad públicas y bajo este concepto “Comunidades y suministros inmuebles Principado” la sociedad ha percibido en este ejercicio la anualidad de 1.615.000 euros, ascendiendo la financiación para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 a 6.138.259,38 euros.

Por otro lado, la Administración del Principado de Asturias ha diseñado el Programa de movilización de Viviendas Vacías para su Incorporación al Mercado de Arrendamiento (en adelante, programa «Alquilámoste»), siguiendo el modelo de iniciativas similares implantadas con éxito en otras comunidades autónomas. El programa persigue movilizar viviendas desocupadas de titularidad privada mediante su cesión a la administración autonómica por un período máximo de siete años y cuatro meses. Durante dicho plazo, la administración abonará a la persona propietaria un canon mensual fijo, garantizándole así una fuente de ingresos estable y segura. A su vez, la vivienda queda acogida a un programa público que establece una limitación en la renta del alquiler, lo que permite el acceso a las vigentes bonificaciones fiscales. Este programa se desarrolla por Vipasa, que recibe en este ejercicio la cuantía de 13.794,68 euros de ayuda, ascendiendo esta ayuda para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 a la cuantía de 3.000.000 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

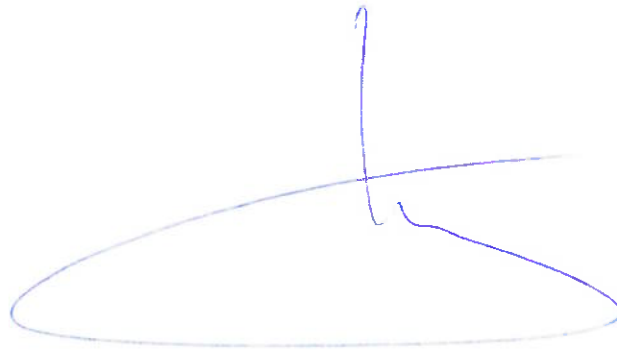
n) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En las cuentas anuales adjuntas se ha registrado una provisión por este concepto, por importe de 4.835,15 euros

ñ) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo 31.12.2023	494.324,59	494.324,59
Altas 2024	-	-
Traspasos 2024	-	-
Saldo 31.12.2024	494.324,59	494.324,59
Altas 2025	-	-
Traspasos 2025	-	-
Saldo 31.12.2025	494.324,59	494.324,59
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>		
Saldo 31.12.2023	466.601,59	466.601,59
Dotación 2024	16.854,86	16.854,86
Saldo 31.12.2024	483.456,45	483.456,45
Dotación 2025	5.779,75	5.779,75
Saldo 31.12.2025	489.236,20	489.236,20
	=====	=====
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.2025	5.088,39	5.088,39
	=====	=====
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.2024	10.868,14	10.868,14
	=====	=====

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 480.178,02 y 409.297,26 euros

No existe ningún tipo de garantía que afecte al inmovilizado intangible.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo al 31.12.2023	1.114.640,00	404.659,31	1.519.299,31
Altas 2024	-		
Bajas 2024	-	-	-
Saldo al 31.12.2024	1.114.640,00	404.659,31	1.519.299,31
Altas 2025		15.061,84	15.061,84
Bajas 2025	-	-	-
Saldo al 31.12.2025	1.114.640,00	419.721,15	1.534.361,15
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo al 31.12.2023	288.262,85	328.240,55	616.503,40
Dotación 2024	9.856,30	17.146,29	27.002,59
Bajas 2023	-	-	-
Saldo al 31.12.2024	298.119,15	345.386,84	643.505,99
Dotación 2025	9.856,30	15.596,15	25.452,45
Bajas 2025	-	-	-
Saldo al 31.12.2025	307.975,45	360.982,99	668.958,44
	=====	=====	=====
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2025	806.664,55	58.738,16	865.402,71
	=====	=====	=====
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2024	816.520,85	59.272,47	875.793,32
	=====	=====	=====

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de Diciembre de 2025 y 2024 es de 408.977,09 euros y 390.474,82 euros respectivamente.

La Sociedad, sigue la política de contratar pólizas de seguros para cubrir su inmovilizado.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las inversiones inmobiliarias y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

<u>COSTE</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo 31.12.2023	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
Adiciones 2024	-	-	-
Saldo 31.12.2024	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
Adiciones 2025	-	-	-
Saldo 31.12.2025	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
<u>=====</u>			
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo 31.12.2023	-	13.712.011,32	13.712.011,32
Dotación 2024	-	1.114.715,69	1.114.715,69
Saldo 31.12.2024	-	14.826.727,01	14.826.727,01
Dotación 2025	-	1.114.715,69	1.114.715,69
Saldo 31.12.2025	-	15.941.442,62	15.941.442,62
<u>=====</u>			
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.2025	6.588.009,49	39.481.839,31	46.069.848,80
<u>=====</u>			
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.2024	6.588.009,49	40.596.554,92	47.184.564,41
<u>=====</u>			

La Sociedad ha recibido subvenciones para financiar su inmovilizado, su detalle se presenta en la nota 12 siguiente. La Sociedad ha prestado garantía hipotecaria sobre los terrenos y construcciones según se detalla en la nota 10 siguiente.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros que posee la Sociedad es el que se muestra a continuación:

	Activos financieros no corrientes Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Activos financieros corrientes Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	19.362.151,30	14.661.452,90	9.644.531,09	7.178.984,67
TOTAL	19.362.151,30	14.661.452,90	9.644.531,09	7.178.984,67

Los activos financieros no corrientes se componen de:

	2025	2024
Creditos por subvención subsidiación	6.766.202,62	7.530.266,24
Créditos subvenciones varias	12.578.272,43	7.113.510,41
Fianzas	17.676,25	17.676,25
TOTAL	19.362.151,30	14.661.452,90

Los activos financieros corrientes tienen la siguiente composición:

	2025			2024		
	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable
Cientes por ventas y prestaciones de servicios ...	--	---	---	---	---	---
Deudores	1.039.078,06	-536.174,22	7.837.711,77	3.611.053,38	-561.693,08	3.049.360,30
Fianzas y depósitos constituidas	3.941,26		3.941,26	2.585,24		2.585,24
Depósito La Caixa	763.800,00		763.800,00	763.800,00		763.800,00
TOTAL	10.180.705,31	-536.174,22	9.644.531,09	7.740.677,75	-561.693,08	7.178.984,67

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Se tiene como créditos por subvenciones las siguientes cuantías:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros organismos públicos deudores por subvención	1.247.787,93	1.144.184,48

La cuenta de Deudores se compone de:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros deudores	236.127,68	270.785,34
Principado de Asturias - Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos	802.950,38	3.092.453,79
	1.039.078,06	3.363.239,13
	1.039.078,06	3.363.239,13

El movimiento de la partida correctora por deterioro de valor de créditos comerciales durante los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Deterioro de valor al inicio del ejercicio	561.693,08	547.421,67
Dotaciones en el ejercicio	139.845,23	162.559,50
Reversiones del deterioro en el ejercicio	-165.364,09	-148.288,09
Deterioro de valor al cierre del ejercicio	536.174,22	561.693,08
	536.174,22	561.693,08

9. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El capital social, al 31 de Diciembre de 2025 y 2024, estaba representado por 181.204 acciones ordinarias, de 60,10 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el Principado de Asturias.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Las acciones son de dos clases:

- a) Clase A: De los números 1 al 92.415, ambos inclusive, representativas de 5.554.141,50 euros del capital social. Su transmisión está condicionada a la autorización, por Ley de la Junta General, al Consejo de Gobierno.
- b) Clase B: De los números 1 al 88.789, ambos inclusive, representativas de 5.336.218,90 euros del capital social, que no se encuentran sujetas a la limitación a la que se ven afectadas las acciones de la Clase A.

b) Reserva Legal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social.

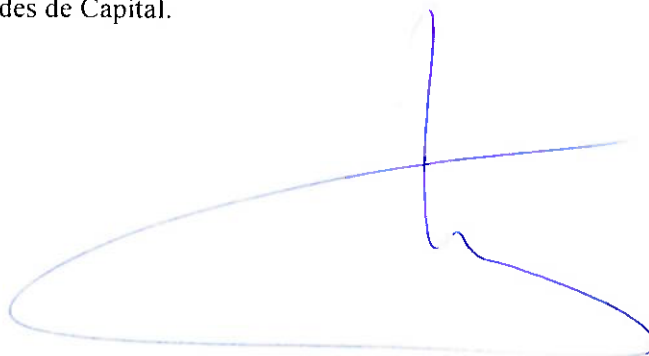
A 31 de diciembre de 2025 la Reserva Legal no alcanza el 20% de la cifra de capital. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

c) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias incluyen al 31 de Diciembre de 2025 y 2024 los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad.

d) Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

La Sociedad tiene como socio único al Principado de Asturias, por lo que no le es de aplicación el derecho de separación de socios previsto en el artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

10. PASIVOS FINANCIEROS

La información de los instrumentos financieros del pasivo del Balance de la Sociedad a corto y largo plazo, clasificados por categorías es como sigue:

Pasivos financieros no corrientes								
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores y otras cuentas a cobrar		Fianzas recibidas		TOTAL	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Pasivos financieros a coste amortizado	21.835.619,86	23.577.960,16	6.566.783,51	1.175.029,20	395.231,42	350.149,82	28.797.634,79
Pasivos financieros corrientes								
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores y otras cuentas a cobrar		Fianzas recibidas y otros pasivos financieros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Pasivos financieros a coste amortizado	1.707.811,79	1.583.612,61	9.908.510,44	6.590.733,32	3.868.690,81	650.237,43	15.485.013,04

Las “Deudas con entidades de crédito” se corresponden con préstamos bancarios. La Sociedad, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tiene veintisiete préstamos con garantía hipotecaria, concedidos para la financiación de las promociones de viviendas en Turón (Mieres), Figueras (Castropol). La Caridad, Valgranda (Avilés), Candás, Colombres, Blimea, Tineo, Rocés, La Laboral (Gijón) y Lugones así como a la adquisición de viviendas en stock. A continuación, se detallan las características de los mismos:

I) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 1.120.121,53 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregaba a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Turón (Mieres) obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2035, con un periodo de carencia de 3 años y una vez finalizado dicho plazo se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés al 31 de diciembre de 2025 de 2,803%. A 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 166.722,77 euros. A 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 180.718,77 euros y el tipo de interés fue de 3,774%. La división del préstamo

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.

2) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 2.022.345,00 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregó a la sociedad por plazos y según las obras de la promoción de Turón (Mieres) y a medida que se vayan entregando a los destinatarios las viviendas, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, y una vez finalizado el mismo, se comienza a pagar una cuota mensual comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés aplicable a 31 de diciembre de 2025 de 2,803%. A 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 866.620,44 euros. El tipo de interés aplicable a 31 de diciembre de 2024 fue de 3,774%. A 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar era de 948.515,07 euros. La división del préstamo inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.

3) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 28 de Junio de 2010 por un importe de 1.938.146,00 euros para la financiación de una promoción en Blimea. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e intereses. Su vencimiento es el 28 de Junio de 2039. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2025 es de 3,095% y la cantidad pendiente de amortizar es de 916.263,85 euros. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2024 es de 4,601% y la cantidad pendiente de amortizar es de 967.141,00 euros

4) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 19 de abril de 2011 por 3.324.385,40 euros. El principal del préstamo se destina en un millón de euros a financiar la construcción de las viviendas en Avenida de Bimenes, s/n, Blimea (concejo de San Martín del Rey Aurelio), y, el resto, es decir, 2.324.385,40 euros como préstamo destinado a la venta. La duración del préstamo se fija en 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,59%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 476.953,42 euros. el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,86%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 500.911,50 euros.

5) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 25 de enero de 2010 por un importe de 1.812.372,81 euros para la financiación de una promoción de viviendas en Colombres. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e interés. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2025 es de 3,357% y al 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es 970.733,60 euros. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2024 es de 4,812% y al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.034.209,28 euros.

6) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 934.791,17 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2035, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2,804%. A 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 154.424,90 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,774%. A 31 de diciembre 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 167.321,25 euros

7) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 1.352.971,48 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2,804%. A 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 579.821,08 euros. el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,774%. A 31 de diciembre 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 634.537,67 euros.

8) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 16 de octubre de 2009 por 1.022.964,64 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de La Caridad no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 16 de octubre de 2034, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3.309%. A 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 423.075,43 euros. siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,333 %. A 31 de diciembre 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 461.916,32 euros.

9) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 26 de diciembre de 2006 por 2.851.225,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Valgranda (Avilés) y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar trimestralmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2,804 %. Al 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.221.821,9 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,774%. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.337.106,57 euros.

10) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.825.914,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2,804 %. Al 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

872.082,99euros. El tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,774%. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 933.835,13 euros.

11) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.262.195,93 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2,804 %. Al 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 53.390,83 euros. siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,774%. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 57.183,49 euros.

12) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Rocés P-60, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2.937%. Al 31 de diciembre de 2025, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.753.535,76 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,441%. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.884.037,91 euros

13) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Rocés P-61, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 2.937%. Al 31 de diciembre de 2025 la cantidad pendiente de amortizar es 1.753.535,76 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 3,441%. Al 31 de diciembre de 2024, la cantidad pendiente de amortizar es de de 1.884.037,91 euros.

14) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.644.769,28 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Barredos, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 707.760,69euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 769.850,97 euros.

15) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 646.966,60 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Cudillero, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 278.396,25euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 302.971,09 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

16) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.093.226,16 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Berrón, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 470.426,12 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 511.688,57 euros.

17) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 281.906,80 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Langreo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre 2025 de 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 121.307,26 euros. El tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 es del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 131.949,52 euros.

18) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.217.511,41 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Trubia, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 318.745,71 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 346.708,57 euros

19) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 422.607,36 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Vegadeo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 es de 3,72 %. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 181.852,23 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 197.806,08 euros.

20) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 688.826,32 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Entrego, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 296.408,84 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 322.412,15 euros.

21) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.567.800,08 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas Pola de Laviana, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,72%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 368.417,69 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 4,75%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 400.738,16 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

22) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Roces P-58, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,77 %. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 1.918.655,31 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 5,18%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es 2.042.814,36 euros.

23) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Roces P-59, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 de 3,77 %. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 1.918.655,31 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 5,18%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 2.042.814,36 euros.

24) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada al arrendamiento, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,697%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es 838.026,74 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 5,147%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es 882.915,43 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.

25) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada a la venta, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,697%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 666.977,34 euros. El tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 5,147%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 702.700,69 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.

26) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 11 de febrero de 2010 por 4.563.150,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de La Laboral, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 3,629%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es 2.446.606,57 euros. Siendo el tipo de interés a 31

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

de diciembre de 2024 del 4,822%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es 2.601.634,05 euros.

27) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y pensiones de Barcelona el 28 de diciembre de 2012 por 7.034.893,68 euros. El importe dispuesto por la sociedad fue de 3.819.000,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Lugones, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2025 del 5.07%. Al 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de amortizar es de 2.802.212,86 euros. Siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2024 del 6,464%. Al 31 de diciembre de 2024, el importe pendiente de amortizar es de 2.913.096,90 euros.

El desglose del importe de las deudas con entidades de crédito que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento, es el siguiente:

Año	Importe
2026	1.707.811,79
2027	1.771.827,99
2028	1.832.159,57
2029	1.894.592,12
2030 y siguientes	16.337.040,17
Total deuda	23.543.431,65
Menos parte a C/P	1.707.811,79
Total a LP	21.835.619,86

El corto plazo de la cuenta de "Acreedores y otras cuentas a pagar" se corresponde con:

	2025	2024
	-----	-----
Proveedores	142.522,75	29.873,25
Acreedores prestación de servicios	1.438.301,68	546.522,61
Otros acreedores	8.250.385,39	5.930.022,24
Remuneraciones pendientes de pago	77.300,62	84.315,22
	-----	-----
TOTAL	9.908.510,44	6.590.733,32

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Cuenta de fianzas y otros pasivos financieros se compone de lo siguiente:

	2025	2024
	-----	-----
Deudas transformables en subvenciones	3.865.559,56	640.199,88
Fianzas recibidas	3.131,25	10.037,55
Partidas pendientes de aplicación	-----	-----
TOTAL	3.868.690,81	650.237,43

Los Organismos públicos acreedores por subvenciones

	2025	2024
H.P., ACREEDORA POR SUBVENCIONES A REINTEGRAR	0	-374.787,83

La cuenta de **Otros acreedores** a 31 de diciembre de 2025 recoge fundamentalmente la deuda con el Principado de Asturias por las gestiones que realiza en su nombre por importe de 7.254.295 euros (3.441.089,88 euros en 2024), y el importe de las fianzas de los inquilinos del Principado que la Sociedad recauda y mantiene por cuenta del Principado hasta su devolución o cancelación por importe de 914.373,29 euros (894.078,82 euros en 2024).

11. EXISTENCIAS

El desglose de la variación y del saldo final de existencias de solares y de obras en curso y terminadas, es el siguiente:

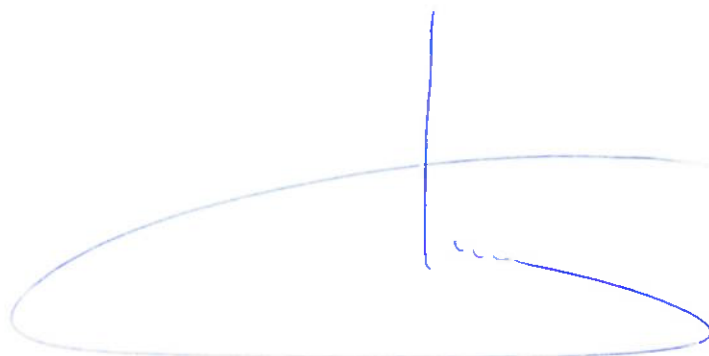
	Saldo a 31.12.25	Saldo a 31.12.24
	-----	-----
Obra terminada (Blimea).....	121.994,76	193.961,09
TOTAL.....	121.994,76	193.961,09
	=====	=====

La obra terminada se corresponde con un local comercial en venta en Blimea. En este ejercicio se ha dado de baja 71.966,33 euros por pérdidas

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

12. SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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:



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

<u>Organismo</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe subvención</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.23</u>	<u>Altas</u> <u>ejercicio</u>	<u>Traspaso</u> <u>2024</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.24</u>	<u>Altas</u> <u>ejercicio</u>	<u>Traspaso</u> <u>2025</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.25</u>
Principado de Asturias	Subvención promotor Valgrande	282.900,00	150.963,70	-	-4.194,00	146.769,70	-	-4.194,00	142.575,70
Principado de Asturias	Subvención promotor Turón	396.000,00	206.960,85	-	-5.874,60	201.086,25	-	-5.874,60	195.211,65
Principado de Asturias	Subvención promotor Figueras	176.000,00	92.651,44	-	-2.610,96	90.040,48	-	-2.610,96	87.429,52
Principado de Asturias	Subvención promotor La Caridad	176.000,00	92.651,44	-	-2.610,96	90.040,48	-	-2.610,96	87.429,52
Principado de Asturias	Subvención promotor Candás	286.000,00	150.558,58	-	-4.242,84	146.315,74	-	-4.242,84	142.072,90
Principado de Asturias	Subvención promotor Blimea 31	760.389,90	460.139,38	-	-11.224,08	448.915,30	-	-11.224,08	437.691,22
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocoos - 58	835.206,40	464.695,65	-	-12.407,40	452.288,25	-	-12.407,40	439.880,85
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocoos - 59	835.206,40	490.251,43	-	-12.369,60	477.881,83	-	-12.369,60	465.512,23
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocoos - 60	846.694,20	497.018,20	-	-12.539,40	484.478,80	-	-12.539,40	471.939,40
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocoos - 61	846.694,20	490.378,30	-	-12.545,04	477.833,26	-	-12.545,04	465.288,22
Principado de Asturias	Subvención promotor La Laboral	1.331.148,00	805.525,58	-	-19.648,92	785.876,66	-	-19.648,92	766.227,74
Principado de Asturias	Subvención promotor Tineo	267.734,80	165.912,83	-	-3.951,00	161.961,83	-	-3.951,00	158.010,83

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Principado de Asturias	Subvención promotor Trabria	442.520,64	225.387,91	-	-6.699,24	218.688,67	-	-6.699,24	211.989,43
Principado de Asturias	Subvención promotor Langreo	125.995,09	69.485,60	-	-1.865,76	67.619,84	-	-1.865,76	65.754,08
Principado de Asturias	Subvención promotor Cudillero	289.154,46	159.467,37	-	-4.281,96	155.185,41	-	-4.281,96	150.903,45
Principado de Asturias	Subvención promotor El Berrón	388.512,00	214.262,59	-	-5.753,28	208.509,31	-	-5.753,28	202.756,03
Principado de Asturias	Subvención promotor Barredos	603.182,94	332.652,61	-	-8.932,20	323.720,41	-	-8.932,20	314.788,21
Principado de Asturias	Subvención promotor Vegadeo	178.401,74	100.302,48	-	-2.640,00	97.662,48	-	-2.640,00	95.022,48
Principado de Asturias	Subvención promotor El Entrego	235.608,96	132.465,59	-	-3.486,60	128.978,99	-	-3.486,60	125.492,39
Principado de Asturias	Subvención promotor Laviana	643.706,70	361.908,67	-	-9.525,72	352.382,95	-	-9.525,72	342.857,23
Principado de Asturias	Subvención promotor Colombres - 24	402.556,20	240.667,95	-	-5.815,44	234.852,51	-	-5.815,44	229.037,07
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo amendamiento	34.000,00	20.393,36	-	-510,00	19.883,36	-	-510,00	19.373,36
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo vta	34.000,00	20.407,55	-	-510,00	19.897,55	-	-510,00	19.387,55
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Valgrande	337.594,76	253.196,15	-	0,00	253.196,15	-	0,00	253.196,15
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Figueras	176.841,36	164.193,58	-	0,00	164.193,58	-	0,00	164.193,58

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Turón	71.700,01	75.952,81	-	0,00	75.952,81	-	0,00	75.952,81
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Candás	235.267,59	189.014,17	-	0,00	189.014,17	-	0,00	189.014,17
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler La Caridad	143.913,00	107.934,75	-	0,00	107.934,75	-	0,00	107.934,75
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Lugones	280.476,06	315.237,99	-	0,00	315.237,99	-	0,00	315.237,99
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Blimea - 43	191.700,80	258.491,07	-	0,00	258.491,07	-	0,00	258.491,07
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Blimea - 31	230.958,35	201.636,50	-	0,00	201.636,50	-	0,00	201.636,50
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocés - 58	654.168,13	490.626,09	-	0,00	490.626,09	-	0,00	490.626,09
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocés - 59	654.168,13	491.916,82	-	0,00	491.916,82	-	0,00	491.916,82
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocés - 60	672.607,04	504.455,30	-	0,00	504.455,30	-	0,00	504.455,30
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocés - 61	672.607,04	465.985,60	-	0,00	465.985,60	-	0,00	465.985,60
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Tineo	123.039,95	163.836,38	-	0,00	163.836,38	-	0,00	163.836,38
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Colombres	193.252,29	171.012,73	-	0,00	171.012,73	-	0,00	171.012,73
Principado de Asturias	Cesión terrenos venta Blimea	408.263,75	47.883,00	-	0,00	47.883,00	-	0,00	47.883,00

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Principado de Asturias	Gestión 13.04.431A.445.004	8.655.376,50	2.100.000,03	6.555.376,47	2.273.107,50	-2.142.000,01	6.686.483,96
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente.	Plan PIVE - 7 Vehículo eficiente	-	0,00	48,62	-	0,00	48,62
Ministerio de Fomento	Subsidación intereses	7.032.169,76	-832.295,02	6.481.161,61	2.592.46,59	-832.295,05	5.908.113,15
TOTAL		16.878.700,38	3.086.534,05	22.728.829,70	2.532.354,09	-3.128.534,06	22.132.649,73

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

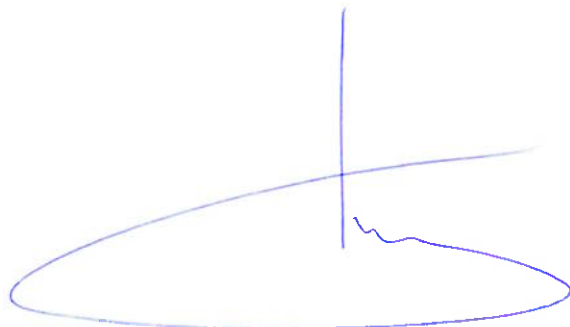
Las subvenciones de capital que aparecen reflejadas como "Subvenciones promotor" se concedieron para la financiación de la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años.

Las cesiones de terrenos se corresponden con los terrenos cedidos para la realización de las distintas promociones.

La "Subvención subsidiación" se corresponde con subvenciones concedidas para financiar promociones de viviendas de protección oficial que se han comprometido a mantener en arrendamiento protegido durante 25 años. Estas subvenciones se reciben a lo largo de 25 años y se descuentan directamente del importe a pagar a la entidad financiera en concepto de cuota de préstamo. Los importes que se esperan recibir en los próximos años son:

Año -----	Importe -----
A un año.....	1.109.725,74
A dos años.....	1.109.725,74
A tres años.....	1.109.725,74
A cuatro años.....	1.106.230,61
A cinco años.....	1.636.164,40
Resto.....	4.151.078,77
TOTAL.....	10.222.651
VALOR ACTUALIZADO.....	7.877.489,79

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



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

13. PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas de provisiones para riesgos y gastos ha sido el siguiente:

	Provisión para responsabilidades	Provisión para retribuciones a lp personal y prestaciones sociales	TOTAL
Saldo al 31.12.23	5.886,64	17.328,24	23.214,88
Dotación 2024			
Aplicaciones 2024	-5.886,64	-15.428,24	-21.314,88
Saldo al 31.12.24	0,00	1.900,00	1.900,00
Dotación 2025	128.482,84	12.509,52	
Aplicaciones 2025	0,00	-1.900,00	-1.900,00
Saldo al 31.12.25	128.482,84	12.509,52	140.992,36

La provisión se dota principalmente para cubrir los riesgos de las demandas de la comunidad de una de las promociones de Vipasa en concreto la promoción de Valgranda. Se tienen que realizar las reparaciones demandadas y los técnicos han estimado el valor de las mismas.

14. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

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

	2025	2024
Hacienda Pública deudora devolución impuestos	1.778,73	29.853,40
Hacienda Pública deudora por subvenciones	1.247.789,67	1.144.184,48
Total	1.249.568,40	1.174.037,88

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

	2025	2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	25.498,52	27.765,06
Hacienda Pública IVA pendiente autoconsumos	36.435,27	84.612,70
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones	77.797,43	71.748,03
Hacienda Pública, acreedora otros conceptos	-2.720,11	-22.341,26
Hacienda Pública, acreedora por subvenciones a reintegrar ..	187.869,86	374.787,83
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	59.712,82	48.423,46
Total	384.593,79	584.995,82

El saldo del epígrafe de pasivos por impuestos diferidos, por importe de 7.377.550,70 euros y 7.576.277,19 euros al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente, corresponde íntegramente a diferencias temporarias (impuestos diferidos) derivados de subvenciones de capital recibidas y cesiones de terrenos, calculadas al tipo de gravamen del 25%.

Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	EUROS
Total de ingresos y gastos reconocidos	71.534,45
Gasto por Impuesto de Sociedades	-
Diferencias Permanentes	120,00
Gastos no deducibles fiscalmente	-
Diferencias temporarias	-83.434,16
TOTAL	-11.779,71
Compensación B.I. Negativas	0,00
Base Imponible	-11.779,71

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

Las diferencias permanentes positivas por importe de 120 euros son consecuencia multas y sanciones y las diferencias temporarias negativas es debido a la limitación de deducibilidad de los gastos financieros en el ejercicio 2024, se han aplicado en este ejercicio 2025, la cuantía de 79.240,16 euros y adicionalmente se corresponden con el traspaso a resultados de la subvención de Valgranda por 4.194 euros, la cual tributó íntegramente en el 2008. Durante el ejercicio 2008 se contabilizó como subvención de explotación directamente a ingresos del ejercicio. En el ejercicio 2009 se efectuó una corrección contabilizando la citada subvención en el patrimonio neto de la entidad como subvención de capital. Teniendo en cuenta esta corrección, la sociedad ha eliminado fiscalmente el ingreso traspasado al resultado contable y realizado en proporción a la dotación a la amortización correspondiente, tanto por lo que se refiere al ejercicio como a los ejercicios anteriores.

Y para el ejercicio 2024:

	EUROS
Total de ingresos y gastos reconocidos	6.689.39
Gasto por Impuesto de Sociedades	-
Diferencias Permanentes	169.953.41
Gastos no deducibles fiscalmente	-
Diferencias temporarias	-----
TOTAL	176.642,80
	=====
Compensación B.I. Negativas	-176.642.80

Base Imponible	0
	=====

Las diferencias permanentes positivas por importe de 169.953,41 euros son consecuencia de la limitación de deducibilidad de los gastos financieros en la cuantía de 169.798,41 euros y por multas y sanciones por importe de 155 euros.

De acuerdo con la legislación fiscal, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse con los beneficios de ejercicios futuros. Las pérdidas fiscales compensables ascienden a 399.972,10 euros, con el siguiente desglose:

	Derecho inicial	Compensado en ejercicio	Bases imponibles negativas a 31/12/2025
B.I Negativa 2009			-
B.I Negativa 2010	-11.047.88		-11.047.88
B.I Negativa 2019	-10.482.69		-10.482.69
B.I Negativa 2020	-4.871.04		-4.871.04
B.I Negativa 2021	-4.890.63		-4.890.63
B.I Negativa 2023	-368.679.86		-368.679.86
	-----	-----	-----
TOTAL	-399.972,10		-399.972,10

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los miembros del consejo de administración estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tenía abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde los últimos cuatro ejercicios.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados es el siguiente:

	2025	2024
	-----	-----
Trabajos realizados otras empresas	5.795.446,67	3.763.595,27
	-----	-----
	5.795.446,67	3.763.595,27
	=====	=====

b) Gastos de personal

El saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados presenta la siguiente composición:

	2025	2024
	-----	-----
Sueldos y salarios	1.466.614,63	1.393.702,96
Seguridad Social a cargo de la empresa	440.906,41	369.805,71
	-----	-----
TOTAL	1.907.521,04	1.763.508,67
	=====	=====

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

c) Otros gastos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados presenta la siguiente composición:

	2025	2024
	-----	-----
Arrendamientos y cánones	5.250,67	19.635,04
Reparaciones y conservación	884.119,73	576.703,04
Servicios de profesionales independientes	139.995,69	84.075,23
Primas de seguros	201.381,46	202.733,97
Servicios bancarios y similares	4.089,93	3.964,91
Publicidad, propaganda y relaciones públicas		
Suministros	41.302,36	35.435,82
Otros servicios	2.405.317,65	283.760,62
Otros tributos	178.028,18	177.544,81
Ajustes negativos en la imposición indirecta	2.786,52	167,47
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	186.972,04	149.578,88
Pérdidas por deterioro créditos operaciones comerciales	139.845,23	162.559,50
Reversión de deterioro créditos operaciones comerciales	-165.364,09	-148.288,09
	-----	-----
TOTAL	4.023.725,37	1.547.871,20
	=====	=====

d) Otros resultados

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados es el siguiente:

	2025	2024
	-----	-----
Ingresos excepcionales	77.060,84	32.858,23
Gastos excepcionales	-2.834,47	-3.735,99
	-----	-----
TOTAL	74.226,37	29.122,24
	=====	=====

Los gastos excepcionales se corresponden con costas del juzgado

Los ingresos excepcionales se corresponden fundamentalmente con indemnizaciones por daños y siniestros en las viviendas

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

a) Operaciones realizadas con partes vinculadas

		2025				
		-----	-----	-----	-----	-----
	Transferencia de capital	Transferencia corriente Contrato Programa	Contrato de intermediación comunitaria y socioeducativa	Comunidades y suministros inmuebles Principado	Programa "Alquilamoste"	Subvenciones
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Principado de Asturias	5.765.787,84	2.856.000	383.395,40	1.615.000,00	13.794,68	0
	5.765.787,84	2.856.000	383.395,40	1.615.000,00	13.794,68	0

		2024			
		-----	-----	-----	-----
	Transferencia de capital	Transferencia corriente Contrato Programa	Contrato de intermediación comunitaria y socioeducativa	Subvenciones	
	-----	-----	-----	-----	-----
Principado de Asturias	3.400.000	2.800.000	13.718,48	30.390,91	
	3.400.000	2.800.000	13.718,48	30.390,91	

b) Saldos pendientes con partes vinculadas

Las transacciones mantenidas con partes vinculadas están relacionadas con el tráfico normal de la Sociedad y son realizadas a precios de mercado.

		2025	2024
		-----	-----
<u>Cientes</u>			
Principado de Asturias - Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos		7.703.495,00	2.856.000,00
<u>Deudores</u>			
Principado de Asturias - Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos		802.950,38	3.092.453,79

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

8.506.445,38

5.948.453,79

	2025	2024
	-----	-----
Otros acreedores		
Principado de Asturias - Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos	7.254.295	3.441.089,88
Consejería de Derechos Sociales y Bienestar del Principado de Asturias	0,00	374.787,83
	-----	-----
	<u>7.254.295</u>	<u>3.815.877,71</u>

17. OTRA INFORMACION

a) Plantilla media

La distribución de la plantilla media de los ejercicios 2025 y 2024 por categorías y sexos es como sigue:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Categoría profesional	-----	-----	-----	-----
Directivo	-	1	-	1
Técnico superior	3	6	3	6
Técnico medio	5	10	6	8
Administrativo	1	3	-	3
Auxiliares Administrativos	-	13	-	11
	-----	-----	-----	-----
Total	9	33	9	29
	====	====	====	====

b) Detalle de los miembros del Consejo de Administración

El detalle por sexo de los miembros que componen el Consejo de Administración relativo al ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejo de Administración	4	1	4	1

c) Información del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la vigente ley de Sociedades de Capital, se mencionan a continuación las sociedades que con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la sociedad VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A., en cuyo capital participan directa o indirectamente los miembros del Consejo de Administración, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen:

Titular	Sociedad	Participación	Funciones
Ignacio Ruiz Latierro	SEDES		Presidente en representación del Principado de Asturias
Ovidio Zapico González	SEDES		Miembro de la Junta General en representación del Principado de Asturias

d) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores.
Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de Julio.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.....	9,17	9

e) Honorarios de auditoría

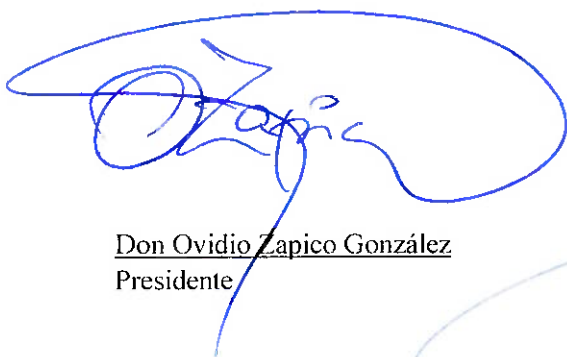
Los honorarios para la realización de la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2025 ascienden a 7.526,05 euros (6.242,17 euros en el ejercicio 2024) (impuesto sobre el valor añadido no incluido).

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

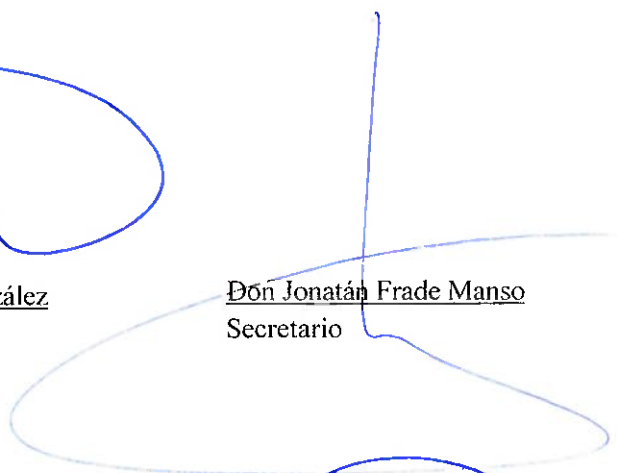
CUENTAS ANUALES DE 2025

Las cuentas anuales de **VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.**, integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, la memoria (compuesta de 17 notas redactadas en las páginas 4 a 42) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2025, han sido preparadas y formuladas por todos los Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que firman a continuación, firmando adicionalmente el Secretario del Consejo de Administración, todas las páginas en prueba de conformidad.

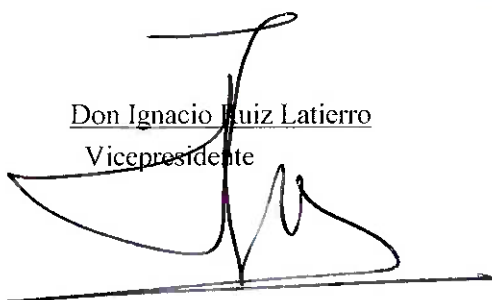
Oviedo, 30 de marzo de 2026



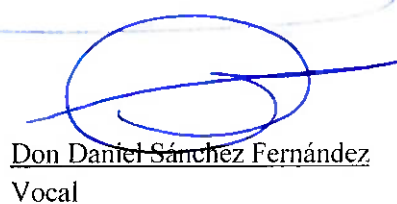
Don Ovidio Zapico González
Presidente



Don Jonatán Frade Manso
Secretario



Don Ignacio Ruiz Latierro
Vicepresidente



Don Daniel Sánchez Fernández
Vocal

Doña María del Mar García Salgado
Vocal



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Identificación de la Sociedad:

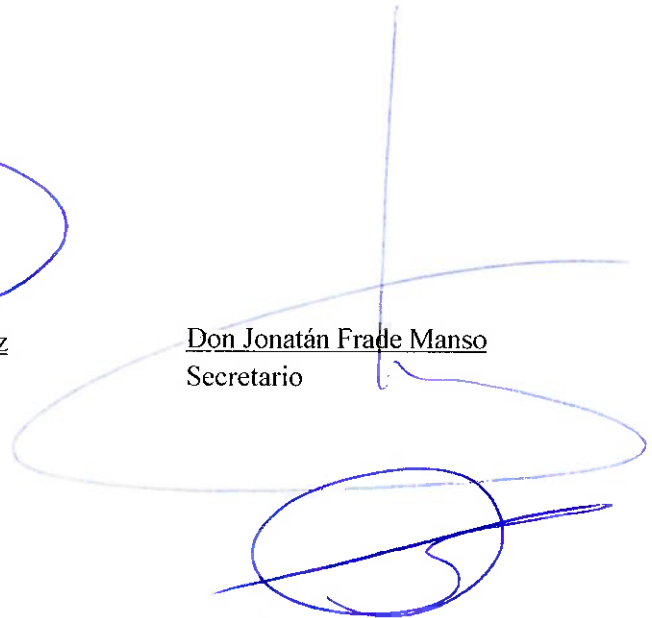
VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

NIF: A-33331976

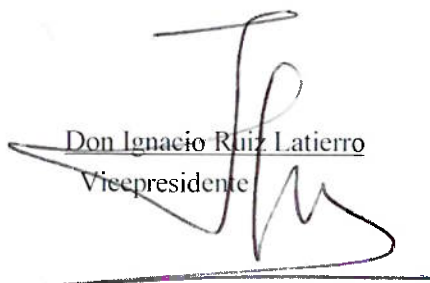
Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes Cuentas Anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en la memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007 de 16 de Noviembre)



Don Ovidio Zapico González
Presidente



Don Jonatán Frade Manso
Secretario



Don Ignacio Ruiz Latierro
Vicepresidente

Don Daniel Sánchez Fernández
Vocal

Doña María del Mar García Salgado
Vocal





