

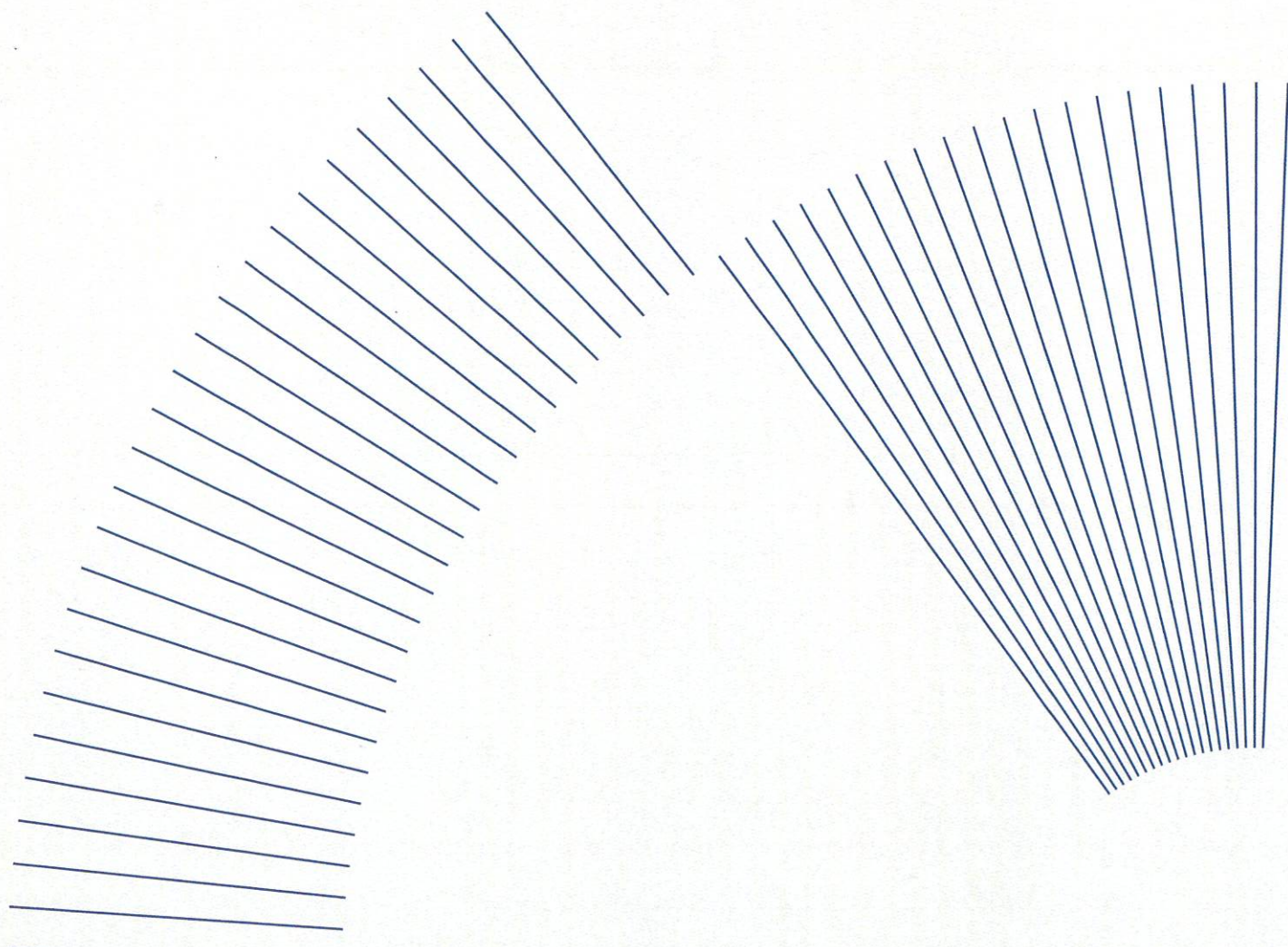


PKF
Attest

VIESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. **EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.**

**2025EKO EKITALDIKO URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA TXOSTENA, AUDITORE
INDEPENDIENTE BATEK EGINDAKO IKUSKARITZA TXOSTENAREKIN BATERA**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025, JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**



AUDITORE INDEPENDENTE BATEK
EGINDAKO URTEKO KONTUEN
AUDITORETZA-TXOSTENA

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren Akziodun Bakarrari

Iritzia

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren (Sozietatea) urteko kontuak ikusatu ditugu. Urteko kontu hauek, 2025eko abenduaren 31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak, ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak, diru-fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, arlo esanguratsu guztietan, Sozietatearen 2025eko abenduaren 31ko ondarearen eta egoera finantzarioaren irudi fidela adierazten dute, baita data horretan bukatu den ekitaldiari dagozkion emaitzen eta diru-fluxuena ere, aplikagarria zaion informazio finantzarioaren araudiarekin bat etorriz (memoriaren 2.1 Oharrean adierazten dena), eta, bereziki, bertan agertzen diren kontabilitate-printzipio eta -arauekin.

Iritzia emateko oinarria

Ikuskaritza lana, Espainian indarrean dagoen ikuskaritzaren arautegia jarraituz egin dugu. Arau horien arabera dagozkigun erantzukizunak, *Kontu-ikuskararen erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta* atalean zehazten dira.

Sozietatetik independenteak gara, Espainiako urteko kontuen ikuskaritzan jarraitu beharreko etika eskakizunen arabera (independentzia eskakizuna barne), ikuskaritzaren arautegian xedatutakoarekin bat. Zentzu horretan, ez dugu kontu-ikuskaritza ez

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE

Al Accionista de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U. (Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la

den beste zerbitzurik eman, eta ez da inongo egoerarik gertatu zeinak aipatutako araudi-erregulatzailaren arabera ezinbestekoa den independentzia arriskuan jarri zezakeen.

Lortutako ikuskaritza ebidentziak gure ikuskaritza iritzirako nahikoa eta egokia den oinarria ematen digula deritzogu.

Ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak

Gure iritzi profesionalaren arabera, ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak ekitaldi honetako urteko kontuen ikuskaritzan hutsegite garrantzitsuak egoteko arrisku esanguratsutzat hartutakoak dira. Arrisku hauek, gure ikuskaritzaren testuinguruan urteko kontuen osotasunean hartu dira kontuan, baita horiei buruzko gure iritzian ere, eta ez dugu arrisku hauei buruzko iritzi bereizirik ematen.

Horniduren zenbatespena-

Sozietatea, bere ohiko jardueraren bilakaeraren ondorioz, hainbat prozedura judizialetan dago sartuta. Oraindik ebatzeke dauden prozedura horiek esleipendunekin erreklamazio irekiak dituzten eta jadanik amaituta dauden zenbait sustapen dagozkie. Horrez gain, badaude beste zenbait egoera, oraindik prozesu judizialen mende ez daudenak baina, hala ere, hornidurak erregistratu behar izan dituztenak, hala nola: bermeengatiko kostuak eta urbanizazio, obra eta erremateengatiko kostuak, zeintzuk saldutako lursail eta sustapenei eta egindako obrei baitagozkie eta oraindik ordaindu gabe baitaude; bezeroek egindako erreklamazioen bermezko hornidura; eta, halaber, Sozietatearen partaidetza hirigintza-kargarik gabe eskualdatu diren zenbait finkaren gaineko urbanizazio-gastuetan.

Zuzendaritzak, erabiltzeko moduan dagoen informazio onena oinarri hartuta, Sozietatearentzat ondorioztatu litezkeen arriskuak ebaluatu eta kuantifikatu ditu, eta, arriskua gertagarri jo denean, hornidura bat erregistratu du. Esandako ebaluazioak

actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Estimación de provisiones-

La Sociedad se encuentra inmersa en procedimientos judiciales resultantes del curso normal de su actividad que se encuentran pendientes de resolución y que se corresponden a promociones ya terminadas en las que existen reclamaciones abiertas con los adjudicatarios. Adicionalmente, existen otras situaciones no sujetas a proceso judicial alguno que, sin embargo, han precisado del registro de provisiones como son los costes por garantías y costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes, así como la participación de la Sociedad en los gastos de urbanización sobre determinadas fincas que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas.

La Dirección, en base a la mejor información disponible, ha evaluado y cuantificado los riesgos que podrían derivarse para la Sociedad, registrando una provisión en aquellos casos en los que el riesgo se ha estimado probable. Dicha evaluación y

eta kuantifikazioak irizpen-maila handia dute Zuzendaritzaren aldetik, hori dela-eta gai esanguratsua izan da gure ikuskaritza-lanean.

Gure ikuskaritza-lanaren alderdi gisa, dokumentatu egin dugu geure ulertze- eta berrikuste-eginkizuna Zuzendaritzak egindako zenbatespen-prozesuari eta horren barne-kontrolari buruz. Honako alderdietan ardaztu ditugu geure berrikuste-prozedurak:

- Auzien kalifikazioari eta hornidura-beharrari buruzko politika ulertzea, aplikagarria den kontabilitate-araudiarekin bat etorritz.
- Sozietatearen zerbitzu juridikoen eta kanpoko abokatuen egiaztapen-gutunak lortzea, auziei buruz espero den emaitzaren ebaluazioa, informazio guztia, horniduraren erregistro zuzena eta aipatu gabe egon daitezkeen pasiboen identifikazioa kontrastatzeko.
- Identifikatutako eskaera nagusien analisia.
- Kontabilitate-horniduren erregistroaren, arazoizkotasunaren eta mugimenduen analisia

Gure lanaren emaitzak agerian jarri du, oro har, Zuzendaritzak arazoizko irizpenak aplikatzen dituela hornidura-mota honen ebaluazioan eta zenbatespenean, erabiltzeko moduan dagoen informazioan oinarrituta gertaerak eta auzien berezitasunak aintzat hartuz.

Aribidean dauden prozedurei buruzko informazioa eta horien estaldurarako ezarritako hornidurak erantsitako memoriaren 15. Oharrean deskribatzen dira.

Izakinen balioztapena-

2025eko abenduaren 31n izakinen epigrafeak 152.857.983 euroko zenbatekoa jasotzen du, hau da, guztizko aktiboaren %40,11. Erantsitako memoriaren 11. oharrean adierazten den bezala,

cuantificación presenta un elevado grado de juicio por parte de la Dirección, por lo que ha sido un tema significativo en nuestra auditoría.

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por la Dirección, así como del control interno del mismo, centrando nuestros procedimientos de revisión en aspectos como:

- Comprensión de la política de calificación de los litigios y necesidad de provisión, de acuerdo con la normativa contable aplicable.
- Obtención de cartas de confirmación de los servicios jurídicos de la Sociedad y abogados externos para contrastar su evaluación del resultado esperado de los litigios, la totalidad de la información y el correcto registro de la provisión, así como la identificación de potenciales pasivos omitidos.
- Análisis de las principales demandas identificadas.
- Análisis del registro, razonabilidad y movimiento de las provisiones contables.

El resultado de nuestro trabajo pone de manifiesto que, en general, la Dirección aplica juicios razonables en su proceso de evaluación y estimación de esta tipología de provisiones, teniendo en cuenta los acontecimientos y las particularidades de los diversos litigios en base a la información disponible.

La información relativa a los procedimientos en curso y las provisiones dotadas para su cobertura, se describen en la Nota 15 de la memoria adjunta.

Valoración de existencias-

El epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2025 presenta un importe de 152.857.983 euros que supone un 40,11% del total activo. Tal y como se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta las

izakinek lursailak, aribideko sustapenak eta amaitu diren zenbait sustapeni dagozkien elementuak biltzen dituzte.

Orobat, erantsitako memoriaren 4.7) oharrean adierazten den moduan, ekitaldi bakoitzaren amaieran izakinen balio garbi egingarria ebaluatzen da eta beharrezko balio-zuzenketak egiten dira aditu independenteek egindako balioespenak oinarri hartuta.

Balioespen hori egiteko hipotesiak eta zenbatespenak aplikatu behar dituzte aditu indepedeek, hainbat faktore direla-eta, besteak beste: elementu bakoitzaren banako izaera, elementuen kokapena eta merkatuaren baldintza aldakorak. Sozietatearen Zuzendaritzak aplikatu diren tasazioak eta hipotesiak berrikusten ditu eta, hala badagokio, beharrezko zuzenketak egiten ditu izakinen balioan. Arrazoi horiengatik jo ditugu izakinak eta euren balioespena alderdi esanguratsutzat geure ikuskaritza-lanean.

Ikuskaritza-lanean erabili ditugun prozeduretan, besteak beste, honakoak hartu dira barne: aditu independenteek egindako tasazio-txostenak eskuratu eta berrikustea; horien konpetentzia, independentzia eta integritatea ebaluatzea; erabilitako metodoak ulertzea eta aktiboen azken balioa kontabilitatean egoki erregistratu den egiaztatzea.

Gure prozeduren ondorioz, Sozietatearen Zuzendaritzak izakinen balioa zehazteko hartutako irizpideak sendoak eta arrazoizkoak direla uste dugu eta ondo oinarrituta daudela ebidentzia erabilgarrian. Orobat, ebaluatu egin dugu urteko kontuek azaltzen duten informazioa aplikagarri zaion informazio finantzarioari buruzko esparru arauemailearen betekizunekin bat datorren.

Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2025 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea Administrazioaren erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

existencias recogen terrenos, promociones en curso y elementos correspondientes a promociones terminadas.

Tal y como se indica en la Nota 4.7) de la memoria adjunta, al final de cada ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, que se basan en valoraciones realizadas por expertos independientes.

Esta valoración requiere la aplicación de hipótesis y estimaciones por parte de los expertos independientes debido a, entre otros factores, el carácter individual de cada elemento, su localización y las condiciones fluctuantes del mercado. La Dirección de la Sociedad revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas y realiza, en su caso, las correspondientes correcciones al valor de las existencias. Es por estos motivos por los que se ha considerado que, las existencias y su valoración, son un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de los informes de tasación de expertos independientes, la evaluación de su competencia, independencia e integridad, la comprensión de los métodos aplicados y la verificación del correcto registro contable del valor resultante de los activos.

Como resultado de nuestros procedimientos, consideramos que los criterios adoptados por la Dirección de la Sociedad para determinar el valor de las existencias son consistentes y razonables y se encuentran soportados por evidencia disponible. Así mismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

Urteko kontuei buruzko gure ikuskaritza iritziak ez du kudeaketa-txostena kontuan hartzen. Gure erantzukizuna kudeaketa-txostena dela eta, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudiaren arabera, hauxe da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat datozen aztertzea eta horri buruz informatzea, aipatutako urteko kontuen ikuskaritzan lortutako sozietatearen ezagupenean oinarrituz. Halaber, gure erantzukizuna, kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena jarraitu beharreko araudiarekin bat datozen ebaluatzea eta informatzea da. Hutsegite esanguratsuren bat dagoela ondorioztatzen badugu, egindako lanean oinarrituz, horren berri eman behar dugu.

Aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera egindako lanean oinarrituz, kudeaketa-txostenak biltzen duen informazioa 2025 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta bere edukia eta aurkezpenak aplikagarria den araudia jarraitzen dute.

Urteko kontuen inguruan, Administrazioileen erantzukizuna

Administrazioileen erantzukizuna da erantsitako urteko kontuak burutzea, Sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi fidela adieraziz, sozietateari aplikatu behar zaion Espainian indarrean dagoen informazio finantzarioaren araudia jarraituz eta baita iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik gabeko urteko kontuak prestatzeko beraien ustez egokia den barne kontrola ere.

Urteko kontuak prestatzean, Administrazioileen erantzukizuna Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko duen gaitasuna balioztatzea da, dagokionaren arabera, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak adieraziz eta funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz, Administrazioileek sozietatea likidatzeko edo eragiketak amaitzeko asmoa dutenean edo beste aukera errealistatik ez dagoenean izan ezik

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

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Kontu-ikuskariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Gure helburuak urteko kontuek, haien osotasunean hartuta, iruzurrengatik edota errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta gure iritzia barneratzen duen ikuskaritza txosten bat igortzea dira.

Arrazoizko segurtasuna ziurtasun maila altua da, baina horrek ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudia jarraituz egindako ikuskaritzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsu bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edota errakuntzengatik sor daitezke, eta garrantzitsutzat hartuko dira, bai banaka bai batuta hartuta, urteko kontuetan oinarrituz erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragingo dutela aurreikusten bada.

Ikuskaritza txosten honen 1. eranskinean, urteko kontuen ikuskaritzari dagokionez ditugun erantzukizunen deskribapen zehatzagoa ematen da. Erantsita doazen 7. eta 8. orrialdetan dagoen deskribapen hau gure ikuskaritza txostenaren atal bat da.

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

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

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



PKF ATTEST SERVICIOS
EMPRESARIALES, S.L.

2026 Núm. 03/26/01668

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ATTEST CONSULTING, S.L.
ROAC-en izena emandakoa S0689 zk.
Inscrita en el ROAC con el N° S0689



Oscar Zorelle
ROAC-en izena emandakoa 17.005 zk.
Inscrito en el ROAC con el N° 17.005

2026ko Martxoaren 26an
26 de Marzo de 2026

Gure ikuskaritza txostenaren 1. eranskina

Gure ikuskaritza txostenean esandakoaz gain, Eranskin honetan urteko kontuen ikuskaritzari dagokionean ditugun erantzukizunak biltzen ditugu.

Kontu-ikuskarariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Espainian indarrean dagoen kontuen ikuskaritzaren arautegia jarraituz egindako ikuskaritzan, eszeptizismoz eta irizpen profesionala ezarri jardun dugu. Baita ere:

- Urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzeko eta aplikatzen ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurrerengatik gerta daitezkeen hutsegite esanguratsua ez antzemateko arriskua, errakuntzengatik eman daitezkeen hutsegite esanguratsua ez antzematekoa baino altuagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihezpenearen ondorioz izan daitezke.
- Ikuskaritzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren ikuskaritza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen arrazoigarritasuna eta Administrazioaileek emandako informazioa ere.
- Administrazioaileek funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duten ondorioztatzen dugu; eta

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos

lortutako ikuskaritza ebidentzian oinarrituz, funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko Sozietateak daukan gaitasuna zalantzan jar dezakeen gertaera edo baldintzekin zerikusia duen ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure ikuskaritza txostenean urteko kontuetan honi buruz ematen den informazioari arreta jarri behar izaten diogu edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzi-aldatua eman behar izaten dugu. Gure ondorioak, ikuskaritza txosteneko dataara arte lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa izateari utz diezaioke.

- Urteko kontuen aurkezpen orokorra, egitura, edukia eta emandako informazioa balioztatzen ditugu, baita urteko kontuek transakzioak eta azpiko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.

Erakundeko Administrazioaileekin harremanetan jartzen gara, besteak beste, planifikatutako ikuskaritzaren irismena eta egite datak, eta ikuskaritzan azaldutako arlo esanguratsuak jakinarazteko, baita barne-kontrolen antzemandako balizko gabezia esanguratsuak jakinarazteko ere.

Administrazioaileei jakinarazi zaizkien arrisku esanguratsuen artean, egungo urteko kontuen ikuskaritzan adierazgarrienak direnak zehazten ditugu, hauek izanik, ondorioz, gure ustez arriskurik garrantzitsuenak.

Arrisku hauek gure ikuskaritza txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta legezko edo erregelamenduzko xedapenek gaia argitaratzea debekatzen ez badute.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



2025

VISES, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.U.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA E.A.U.
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2025EKO ABENDUAREN 31N BUKATUA

VISES, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI,
S.A.U. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.

WISESAko Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.U., 2026ko martxoaren 23an bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2025eko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarre honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

Urteroko kontuak eta kudeaketa-txostena osatzen dituzten 145 orrialdeetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan dira.

WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI,
S.A.U. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.

El Consejo de Administración de WISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.U. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.U., en su reunión del día 23 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

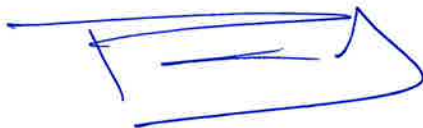
Cada una de las 145 páginas que componen las cuentas anuales y el informe de gestión han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



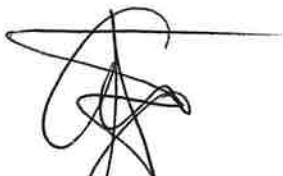
Presidentea / Presidente
D. Denis Itxaso González Jn.



Kidea / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



Kidea / Vocal
Dª. Patricia Ainhoa Val Hevia And.



Kidea / Vocal
D. José Enrique Corchon Alvarez Jn.



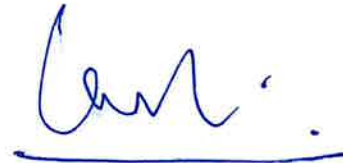
Presidente-ordea / Vicepresidente
D. Miguel de los Toyos Nazabal Jn.



Kidea / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.



Kidea / Vocal
D. Francisco José Arratibel Suquía Jn.



Idazkari Ez Kontseilaria /
Secretario No Consejero
D. Alberto Arzamendi Céciaga Jn.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2025EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

VIKESA, VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2025EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

WISESA, VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U.

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N
 BALANTZEAK**
 (Eurotan adieraziak)

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y
 2024**
 (Expresados en Euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		21.954.117	26.256.313
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	222.038	237.806
• Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		222.038	237.806
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	9.613.545	10.146.993
• Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones		9.389.627	9.914.809
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		223.918	232.184
Inbertsioak higiezinetan / Inversiones inmobiliarias	8	12.056.803	15.811.489
• Lursailak / Terrenos		1.357.012	2.130.727
• Eraikuntzak / Construcciones		10.699.791	13.680.762
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	61.731	60.025
• Kredituak hirugarrenei / Créditos a terceros		61.731	60.025
Zerga geroratuarengatik aktiboak / Activos por impuesto diferido	2.7	-	-
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		359.161.040	365.435.081
Izakinak / Existencias	11	152.857.983	170.382.449
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares		45.027.741	68.184.416
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso		103.815.864	98.328.210
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos		3.669.238	3.767.923
• Aurrerakinak hornitzaileei / Anticipos a proveedores		345.140	101.900
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	92.539.511	67.620.494
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		566.296	419.738
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	849.913	166.283
• Hainbat zordun / Deudores varios		927.349	955.821
• Langileria / Personal		15.015	18.372
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	21	2.017.041	2.351.102
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	88.163.897	63.709.178
Periodifikazioak epe laburrera / Periodificaciones a corto plazo		-	9.475
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	113.763.546	127.422.663
• Altxortegia / Tesorería		113.763.546	127.422.663
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		381.115.157	391.691.394

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2025eko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

PASIBOA / PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		144.611.168	135.740.167
Funts propioak / Fondos propios		111.851.508	107.461.592
Kapital / Capital		37.241.708	37.241.708
• Kapital eskrituratu / Capital escriturado	13.1	37.241.708	37.241.708
Jaulkipen saria / Prima de emisión	13.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak / Reservas		54.211.577	39.479.480
• Legezkoa eta estatutuetakoa / Legal y estatutarias	13.3	6.122.232	4.965.264
• Bestelako erreserbak / Otras reservas	13.4	48.089.345	34.514.216
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	4.389.916	14.732.097
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 21	32.759.660	28.278.575
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		15.765.536	12.305.828
Homidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	15	15.347.744	10.676.524
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones		15.347.744	10.676.524
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	16	417.792	1.629.304
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	18	417.792	1.629.304
Zerga geroratuagatik pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	2.7	-	-
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		220.738.453	243.645.399
Homidurak epe laburrera / Provisiones a corto plazo	15	12.091.317	12.146.192
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo	16	129.377.339	130.680.428
• Zorrak kreditu erakundeekin / Deudas con entidades de crédito	17	108.651	100.894
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	18	129.268.688	130.579.534
Merkataritza hartzekoduak eta bestelako kontuak ordaintzeke / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		79.269.797	100.818.779
• Hornitzaileak / Proveedores	16	8.471.025	18.436.867
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	206.130	209.752
• Langileak (ordaintzeko dauden lantzerak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	16	156.827	15.717
• Pasiboak zerga arruntarengatik / Pasivos por impuesto corriente	2.7	-	-
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	896.252	474.873
• Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	11.7, 16	1.137.402	3.179.429
• Bezeroen aurrerakinak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas	11.7, 16, 20	68.402.161	78.502.141
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		381.115.157	391.691.394

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2025eko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N
 AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN GALERA
 ETA IRABAZIEN KONTUAK**

(Eurotan adieraziz)

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
 CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIO
 ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
 DE 2025 Y 2024**

(Expresadas en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
ERAGOLETA KARRAOTIAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios		67.234.199	77.729.226
• Salmentak / Ventas	22.1	66.331.427	76.705.248
• Diru-sarrerak errentamenduengatik / Ingresos por arrendamientos	8	902.772	1.023.978
Eraikitako eraikinen izakinen aldaketa eta uneko sustapenak / Variacion de existencias de Edificios construidos y Promociones en curso	22.2	5.307.717	42.028.048
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak / Existencias incorporadas por la empresa a su activo	11	322.346	866.968
Hornidurak / Aprovisionamientos	22.3	(84.031.468)	(113.971.496)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea / Consumos de terrenos y solares		(38.822.735)	(33.406.166)
• Hirugarrenen egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros		(56.699.432)	(82.195.955)
• Kaltea / Deterioro	11	11.490.699	1.630.625
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak / Otros ingresos de explotación		1.631.803	1.847.740
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa aruntaren bestelakoak / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		825.849	814.856
• Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		805.954	1.032.884
Langileen gastuak / Gastos de personal	22.4	(6.961.245)	(6.633.440)
• Soldadak, ordainsariak eta parekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(5.276.618)	(5.014.707)
• Gizarte kargak / Cargas sociales		(1.684.627)	(1.618.733)
Ustiapenaren bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		(6.562.644)	1.757.798
• Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(1.931.655)	(2.232.350)
• Zergak / Tributos		(4.867)	(47.423)
• Galerak, kaltea eta homiduren aldaketa merkataritza eragiketengatik / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 22.5	(4.626.122)	4.037.571
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(1.234.585)	(1.314.008)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	25.518.462	7.590.803
Ibilgutua besterentzeagatik emaitza eta kaltea / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		939.135	199.530
• Narritzeak eta galerak / Deterioros y pérdidas	8	91.197	(724.210)
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait / Resultados por enajenaciones y otras	8	847.938	923.740
Aparteko emaitza / Resultado extraordinario		(42.819)	(190.099)
USTIAPENAREN EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.120.901	9.911.070
Finantza diru-sarrerak / Ingresos financieros		2.290.878	4.874.216
• Negoia daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.290.878	4.874.216
Finantza gastuak / Gastos financieros		(103.115)	(57.343)
• Taldeko enprekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(97.115)	(48.723)
• Hirugarrenen zorrak izateagatik / Por deudas con terceros		(6.000)	(8.620)
Finantza gastuen aktibora eranstea / Incorporación al activo de gastos financieros	11.4	81.252	4.154
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		2.269.015	4.821.027
EMAITZA ZERGEN AURRETIK / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.389.916	14.732.097
Irabazien gainerako zergak / Impuestos sobre beneficios	21	-	-
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.389.916	14.732.097
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		4.389.916	14.732.097

Erantsitako memorian sartuta dauden 1-25 oharak 2025eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion galdu-irabazien kontuaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N
 AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
 ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA-
 ORRIAK**
 (Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
 TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y
 2024**
 (Expresados en Euros)

A) 2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN AINTZATETSITAKO SARRERA
 ETA GASTUEN EGOERA-ORRIAK
 A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	4.389.916	14.732.097
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
• Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	14	29.999.547	13.756.332
• Zerga-efektua/Efecto impositivo	2.7	-	-
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarrerengastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		29.999.547	13.756.332
Galdu-irabazien kontura transferentziak/Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	14	(25.518.462)	(7.590.803)
• Zerga onorioa/Efecto impositivo	2.7	-	-
Galdu-irabazien kontura transferentziaz guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(25.518.462)	(7.590.803)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		8.871.001	20.897.626

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2025eko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketan egoera-
 orriko zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del
 estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio
 anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) 2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIEN EGOERA -ORRIA

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	Kapitala / Capital		Jaukipen saria / Prima emisión	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
	Eskrituraturua / Escribirado						
2023KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	37.241.708		16.008.307	36.787.071	3.692.515	16.805.916	110.535.517
2023ko akatsengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2023	-	-	-	(2.031.912)	1.031.806	6.786.858	4.307.025
SALDO DOITUA, 2024. URTEAREN HASIERAKOA / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	37.241.708		16.008.307	34.755.159	4.724.321	22.113.046	114.842.541
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.569.681	4.885.801	16.255.482
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	4.724.321	(4.724.321)	-	-
2024KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	37.241.708		16.008.307	39.479.480	11.569.681	21.491.717	131.098.023
2024ko akatsengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2024	-	-	-	-	3.162.416	1.479.728	4.642.144
SALDO DOITUA, 2025. URTEAREN HASIERAKOA / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	37.241.708		16.008.307	39.479.480	14.732.097	28.278.575	135.740.187
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.389.916	4.481.085	8.871.001
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	14.732.097	(14.732.097)	-	-
2025EKO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	37.241.708		16.008.307	54.211.577	4.389.916	32.759.660	144.611.168

Eranstutako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2025eko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketan egoera-orriko zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**2025EKO ETA 2024KO ABENDUAREN 31N
 AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
 ESKUDIRU FLUXUAREN EGOERA-ORRIAK**

(Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS
 EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
 DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Expresados en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
USTIAPENENKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ektaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.389.916	14.732.097
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(21.022.616)	(15.082.862)
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	1.234.585	1.314.008
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 11	1.771.814	157.707
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	15	4.616.345	(3.947.371)
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	14	(25.518.462)	(7.590.803)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	(939.135)	(199.530)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(2.290.878)	(4.874.216)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		103.115	57.343
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		(11.370.376)	(54.195.833)
• Izakinak / Existencias	11	15.440.084	(20.162.695)
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.461.922)	3.787.531
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		9.475	-
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		(25.358.013)	(37.820.669)
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		-	-
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.964.848	3.348.477
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(95.358)	(57.579)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		2.290.878	4.874.216
• Mozkinen gaineko zergen kobrantzak (ordainketak) / Cobros (Pagos) por Impuesto sobre beneficios		769.328	(1.468.160)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(25.038.228)	(51.198.121)

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharra 2025eko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatiko ordainketak / Pagos por inversiones		(134.513)	(182.999)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	(53.981)	(79.128)
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	(61.532)	(67.882)
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		(19.000)	(35.989)
Desinbertsioengatiko kobrantzak / Cobros por desinversiones		4.463.604	4.553.498
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	-	-
• Higiezin inbertsioak / Inversiones inmobiliarias	8	4.446.310	4.524.186
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		17.294	29.312
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		4.329.091	4.370.499
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		12.414.491	5.966.329
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	12.414.491	5.966.329
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.364.471)	10.623.909
• Jaulkipena / Emisión:		<u>18.000.000</u>	<u>20.877.431</u>
• Beste zenbait zor / Otras Deudas.		18.000.000	20.877.431
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>(23.364.471)</u>	<u>(10.253.522)</u>
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(23.364.471)	(10.253.522)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		7.050.020	16.590.238
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(13.659.117)	(30.237.384)
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	127.422.663	157.660.047
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	12	113.763.546	127.422.663

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2025eko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. SOZIEATEAREN JARDUERA

VISESA Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.U. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A.U. (hemendik aurrera, sozietatea edo VISESA) azaroaren 21eko 258/89 Dekretuaren bidez sortu zen, sozietate anonimo izaeraz, eta 1990eko otsailaren 12an eratu zen, eskritura publikoaren bidez, Gasteizen. Sozietatearen egoitza Gasteizen du, Gamarrako Ateko 1A zenbakiko 2. solairuan.

Hauxe da sozietatearen helburua:

- I. Etxebizitzak, lehentasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek bane hartzen ditu:
 - a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta eskuratzea, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauzatzeko helburuarekin.
 - b) Mota guztietako obra, azterlan, proiektu eta mantentze- eta kudeaketa-lanak, ekipamendu komunitarioarekin, lursailen urbanizazioarekin eta etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzearekin zerikusia dutenak, adjudikatzea eta kontratatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-eskakizunekin eta lurralde-ezaugarriekin bat etorritik, erakunde eskudunei eta horretarako legitimatutako adjudikaziodunei sozietateak kudeatutako eta sustatutako etxebizitzak zein ekipamenduak libreki erabiltzeko bide emateko.
 - c) Kontratuaren bidez, edozein enpresa edo erakunde publikori laguntza teknikoko prestazioak eta bere izaeraren eta jardueraren berezko zerbitzuak ematea.
- II. Etxebizitza-eragiketarako birgaitze-jarduketara guztiak gauzatzeko, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.U. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.U., en adelante, la Sociedad o VISESA, fue creada mediante el Decreto 258/89, de 21 de noviembre, con la consideración de Sociedad Anónima y constituida, mediante escritura pública, en Vitoria-Gasteiz el 12 de febrero de 1990. Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta.

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles ya sean de entes públicos, y/o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

- | | |
|--|--|
| <p>III. Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.</p> <p>IV. Mota orotako ondasunak, higigarriak zein higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.</p> <p>V. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.</p> <p>VI. Energia-eraginkortasuna hobetzearekin zerikusia duten energia-zerbitzuak ematea, nagusiki bere etxebizitza-sustapenen eremuan. Zerbitzuok hauek bame har ditzakete: energia homitzea eta merkaturatzea, energia-ekoizle edo -merkaturatzaileei erosiz, energia-kudeatzea eta kontsumo-instalazioak mantentzea; hori guztia, berak zuzenean edo beste sozietate batzuetan parte hartuz, aipatutako partaidetza-sozietateen kudeaketa, zuzendaritza eta administrazioa bame.</p> | <p>III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.</p> <p>IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.</p> <p>V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locataria.</p> <p>VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por si misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.</p> |
|--|--|

Zehatz-mehatz, VISESA Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitza babestuek sustatzeko duen tresna da.

En concreto, VISESA es el instrumento del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas.

Etxebizitza babestuetarako sarbidea, bai salmentan bai alokairuan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak zehazten du, Etxebide Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren bidez eta sailburuaren aginduen arabera, sozietateari sustapen jakin batzuetan zuzenean adjudikatzea ahalbidetzen baitiote.

La determinación del acceso a las viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide, y conforme a las órdenes del Consejero que permiten a la Sociedad la adjudicación directa en determinadas promociones.

Sozietatearen jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

• Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea 2025-2027

2025-2027 Etxebizitzaren Gida Planak Eusko Jaurlaritzaren 2025 aldirako etxebizitza-politika publikoaren esparru estrategikoa ezartzen du, Etxebizitzaren 3/2015 Legearekin eta 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren helburuekin bat etorritik. Helburua da bizitegi-tentsioaren egungo egoerari ematen zaion erantzuna indartzea, etxebizitza babestuen eskaintza handituz, ahal dela alokairu-erregimenean, eta lehendik dagoen bizitegi-parkea hobetuz.

Testuinguru horretan, VISESA funtsezko tresna publikoa da Planaren garapen operatiborako, batez ere alokairuko etxebizitza babestuak sustatzeari, etxebizitza eskuragarrietarako lurzorua mobilizatzeari eta etxebizitza-parke publikoa finkatzeari dagokienez, eta alokairu eskuragarria handitzeko eta bizitegi-parkearen gizarte-kohesioa lortzeko helburuak lortzen laguntzen du.

2025-2027 Gida Planak, halaber, parke publiko eta pribatuaren birgaitze integralaren, irisgarritasun unibertsalaren, energia-efizientziaren eta eraikuntza-sektorearen industrializazioaren aldeko apustua indartzen du. Eremu horietan, sozietatearen jardura bat dator Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak definitutako gidalerro estrategikoekin.

VISESAren jardura, beraz, 2025-2027 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen ardatzen arabera garatzen da ekitaldian, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin eta gainerako administrazio publiko eskudunekin koordinatuta, eta EAEko etxebizitza-politika publikoa gauzatzen lagunduz.

Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda

• Plan Director de Vivienda 2025-2027

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 establece el marco estratégico de la política pública de vivienda del Gobierno Vasco para el periodo 2025-2027, en coherencia con la Ley 3/2015, de Vivienda, y con los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036. Su finalidad es reforzar la respuesta a la actual situación de tensión residencial mediante el incremento de la oferta de vivienda protegida, preferentemente en régimen de alquiler, y la mejora del parque residencial existente.

En este contexto, VISESA actúa como instrumento público fundamental para el desarrollo operativo del Plan, especialmente en lo relativo a la promoción de vivienda protegida en alquiler, la movilización de suelo destinado a vivienda asequible y la consolidación del parque público de vivienda, contribuyendo a la consecución de los objetivos de incremento del alquiler asequible y de cohesión social del parque residencial.

El Plan Director 2025-2027 refuerza asimismo la apuesta por la rehabilitación integral del parque público y privado, la accesibilidad universal, la eficiencia energética y la industrialización del sector de la construcción, ámbitos en los que la actividad de la Sociedad se alinea con las directrices estratégicas definidas por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La actividad de VISESA durante el ejercicio se desarrolla, portanto, de conformidad con los ejes del Plan Director de Vivienda 2025-2027, en coordinación con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y con el resto de administraciones públicas competentes, contribuyendo a la ejecución de la política pública de vivienda en Euskadi.

- *"Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESAren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua"*

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria 2002-2005 delakoaren baruan, eta sozietatearentzat aurreikusten zen jarduketazeregin garrantzitsua kontuan hartuta, komenigarritzat jo zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak agindutako sustapen bakoitzerako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabilitakoa, birplanteatzea eta horren orde harreman juridiko eta ekonomikoei buruzko esparru-akordio bat baliatzea, plan horrek gorde zizkion helburuei eraginkortasunez heltzea ahalbidetzen zutenak; "Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESA sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua" izena hartu zuen (hemendik aurrera, programa-kontratua). Programa-kontratu horri esker, orduraz geroztik, jasoko diren diru-laguntzak aurretik zehaztu ahal dira. Helburu horrekin sinatu dira urteko kontu hauei eragiten dieten jarduketak eta sustapenak sortu dituzten programa-kontratu guztiak. 2025eko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

Sozietateak higiezinaren sustapenaren arloan eta Etxebizitza Plan Zuzendarien esparruan gauzatzen duen jarduketa publikoa denez, sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari erosten dizkio, prezio sinbolikoan, lursailen eta orubeen gaineko azalera-eskubideak, gero horietan sustapenak garatzeko; hala ere, sozietateak beste erakunde batzuei edo hirugarrenei erosi ahal die lurzorua jabetza osoan. Sustapenen salmenta, horiek amaitutakoan, etxebizitzaren erosleari aipatutako azalera-eskubidea besterentzean oinarritzen da edozein kasutan. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 75 urteko epean ematen du azalera-eskubidea, jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik. Epe hori bukatzen denean, hasiera batean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatuko luke eta orduan iraungitako azalera-

- *"Contrato- Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y VISESA"*

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del entonces vigente Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad, se consideró conveniente, replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permitiesen abordar con eficacia los fines que le había reservado dicho Plan, y que toma por nombre "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y la Sociedad Pública VISESA", (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite, desde entonces, predeterminar las subvenciones que se percibirán. Con este objetivo, se han ido firmando los distintos Contrato-Programas cuyas actuaciones, promociones y actuaciones afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2025, se ha aprobado un nuevo Contrato-Programa.

- *Régimen de adquisición y posterior venta de suelo*

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco de los Planes Directores de Vivienda, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a otras entidades públicas y/o a terceros. La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho

eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirateke.

plazo, en principio, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

• *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31 baino lehendik duten etxebizitzek abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neuriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, babes-araubidearen iraupen-epea 20 urte igarotakoan amaituko da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik zenbatzen hasita. Hala ere, babes ofizialeko araubidea, hala badagokio, emandako finantza-neurriak guztiz amortizatu arte luzatuko da.

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neuriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonak eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

• *Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas*

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

2. URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. SOZIETATEARI APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA

Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua agiri hauetan ezarritakoa da:

- Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 2021/1 eta 602/2016 Errege Dekretuek onetsitakoa bame, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2. IRUDI FIDELA

2025eko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu hauek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio, onets ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2024ko ekitaldiko urteko kontuak Sozietateko Akziodunen

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo las aprobadas por el Real Decreto 1/2021 y el Real Decreto 602/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.
- Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la

Batzar Nagusiak onartu zituen 2025eko ekainaren 3ko ohiko bilera.

Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 3 de junio de 2025.

Urteko kontu hauek eurotan aurkezten dira, sozietatearen moneta funtzionala eta aurkezpenekoa baita.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3. KONTABILITATE-PRINTZPIOAK

2025eko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administrazioaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2025 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4. ZIURGABETASUNA BALIOESTEKO ETA ZENBATESTEKO FUNTSEZKO ALDERDIAK

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2025eko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administrazioaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2025eko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitateei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

Hauek dira etorkizunaren inguruko funtsezko suposizioak eta ekitaldiaren amaierako ziurgabetasunaren zenbatespenari buruzko beste datu aipagarri batzuk, datorren ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan

2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y, en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer

aldaketa garrantzitsuak eragin ahal dituen arisku nabarmena dakartenak:

- Aktibo jakin batzuen litezkeen nariaduraregatik galeren bilakaera: sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak dituzten aktiboetan nariadurarik badagoen eta, ondorioz, haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 6, 7, 8, 10 eta 11. oharrak).
- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinaren inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4.1, 4.2 eta 4.3 oharrak).
- Erakundearen jardueraren berezko homidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 15. oharrak).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko erabilitako zenbatespenak eta hipotesiak (4.11 oharra).

b) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

2025eko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

2.5. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2025eko ekitaldiko balantzeko, galdu-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2025eko ekitaldiari buruzko memoria honetan

cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 6, 7, 8, 10 y 11).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 15).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el cálculo global del resultado de las promociones de cada Contrato-Programa, (denominado, "Isomargen") que se estima con el inicio de la comercialización de la primera promoción de cada Contrato-Programa, y a partir del cual se produce la imputación de la subvención entre promociones (Nota 4.11).

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2025 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

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

jasotako informazioa 2024ko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, eratzeko helburuarekin.

Horrez gain, ohar honen 7. atalean zehazten den bezala, 2024ko ekitaldiko konparazio-zifrak egokitu egin dira, aplikatzekoa den kontabilitate-araudian xedatutakoaren arabera, 2025eko ekitaldian egindako akats-zuzenketa atzeraeraginez aplikatzeko.

anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

Adicionalmente, tal y como se detalla en el apartado 7 de esta Nota, las cifras comparativas del ejercicio 2024 han sido adaptadas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa contable de aplicación, al objeto de proceder a la aplicación retroactiva de la corrección de errores realizada en el ejercicio 2025.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2025eko ekitaldian ez da kontabilitate-irizpide esanguratsurik aldatu aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin alderatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

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

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

Sozietatea bazkide bakar bihurtu zen 2023ko ekitaldian, akziodun minoritarioak atera eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek kapitalaren % 100 eskuratu ondoren. Aldaketa hori garrantzitsua denez eta autonomia-erkidego baten mende dauden entitateentzat aurreikusitako zerga-araubidearen aplikazioan eragina duenez, sozietateak ez zuen araubide hori aplikatu harik eta Eusko Jaurlaritzaren Zerbitzu Juridiko Nagusiarekin eta foru-ogasun eskudunekin egin beharreko lege- eta zerga-kontsultak amaitu arte.

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

La Sociedad pasó a tener la condición de sociedad de socio único en el ejercicio 2023, tras la salida de los accionistas minoritarios y la adquisición del 100 % de su capital por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Dado el carácter relevante de este cambio y su incidencia en la aplicación del régimen fiscal previsto para entidades íntegramente dependientes de una Comunidad Autónoma, la Sociedad no aplicó dicho régimen hasta la finalización de las consultas legales y fiscales pertinentes con el Servicio Jurídico Central del Gobierno Vasco y con las Haciendas Forales competentes.

Kontsulta horiek amaituta, 2025eko ekitaldian, sozietateak 2023ko eta 2024ko ekitaldiei dagokien sozietateen gaineko zergaren aplikazio okerra identifikatu du, sozietateen gaineko zergari buruzko 37/2013 Foru Arauaren 39.1 artikulua ez aplikatzearen ondorioz. Ondorioz, eta Kontabilitate Plan Orokorren 22. Erregistro eta Balorazio Arauaren arabera, Sozietateak akatsa zuzendu du atzeraeraginezko ondorioekin, eragindako partidak egokituz eta konparaziozko informazioa biradieraziz.

Concluidas las mencionadas consultas, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha identificado una aplicación incorrecta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2023 y 2024, derivada de la no aplicación del artículo 39.1 de la Norma Foral 37/2013 del Impuesto sobre Sociedades. En consecuencia, y de acuerdo con la Norma de Registro y Valoración 22ª del Plan General de Contabilidad, la Sociedad ha procedido a la corrección del error con efectos retroactivos, mediante el ajuste de las partidas afectadas y la reexpresión de la información comparativa.

Aurkeztutako konparazioaren aurreko ekitaldiei dagokien eragina ondare garbian aintzatsi da, «Beste erreserba batzuen» kargura, eta konparazio-ekitaldiari dagokion efektua 2024ko

El efecto correspondiente a ejercicios anteriores al comparativo presentado se ha reconocido en el patrimonio neto, con cargo a "Otras reservas", y el efecto correspondiente al ejercicio comparativo se

ekitaldiko konparazio-zifrak biradieraztean islatzen da, 2025eko ekitaldiko galdu-irabazien kontuan eraginik izan gabe.

refleja en la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2024, sin impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

Jarraian, 2024ko abenduaren 31ko konparazio-balantzean akatsa zuzentzeagatik doikuntzak aurkezten dira:

A continuación, se presentan los ajustes por corrección del error en el balance comparativo al 31 de diciembre de 2024:

AKTIBOA / ACTIVO	Euroak / Euros
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE	(2.390.517)
Zerga geroratuarengatik aktiboak / <i>Activos por impuesto diferido</i>	(2.390.517)
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE	2.097.090
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / <i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	2.097.090
• Zerga arruntagatik aktiboak / <i>Activos por impuesto corriente</i>	2.097.090
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO	(293.427)

PASIBOA / PASIVO	Euroak / Euros
Funts propioak / Fondos propios	8.948.990
Erreserbak / <i>Reservas</i>	(1.000.284)
• Bestelako erreserbak / <i>Otras reservas</i>	(1.000.284)
Ekitaldiko emaitza / <i>Resultado del ejercicio</i>	3.162.416
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	6.786.858
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE	(6.786.858)
Zerga geroratuagatik pasiboak / <i>Pasivos por impuesto diferido</i>	(6.786.858)
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE	(2.455.559)
Merkataritza hartzekoduak eta bestelako kontuak ordaintzeke / <i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	(2.455.559)
• Pasiboak zerga arruntarengatik / <i>Pasivos por impuesto corriente</i>	(2.455.559)
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(293.427)

Aurreko ekitaldiei dagokien doikuntza ondare garbian aintzatetsi da, "Beste erreserba batzuen" kargura. Doikuntza horiek ondare garbiaren aldaketa guztien egoera-orian aurkezten dira, «Akatsengatik doikuntzak» epigrafeetan, KBParen 8. KPAaren arabera.

El ajuste correspondiente a ejercicios anteriores se ha reconocido en el patrimonio neto con cargo a "Otras reservas". Estos ajustes se presentan en el Estado total de cambios en el patrimonio neto en los epígrafes de 'Ajustes por errores', de acuerdo con la NECA 8ª del PGC."

2.8. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etoriz, 2025eko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

2.8. IMPORTANCIA RELATIVA

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

3. EMAITZEN BANAKETA

Honako hau da 2025eko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek proposatu dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onetsi dezan) eta 2024ko ekitaldiko emaitzaren banaketa (Akziodunen Batzar Nagusiak onartu zuen 2025eko ekainaren 3an):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2024, aprobado por la Junta General de Accionistas el 3 de junio de 2025, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
BANAKETA-OINARRIA/ BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	4.389.916	11.569.681
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	438.992	1.156.968
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	-	10.412.713
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	3.950.924	-
	4.389.916	11.569.681

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN-ARAUAK

Jarraian, 2025eko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbiltzen dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

Aktibo ez-monetario identifikagarriak dira, baina ez dute itxura fisikorik; negozio juridiko baten ondorioz sortzen direnak edo bamean garatu direnak. Kontabilitatean, soilik aitortzen dira modu fidagarrian zenbatetsi daitekeen kostua dutenak eta sozietateak etorkizunean onura edo etekin ekonomikoak lortzea aurreikusten dituenak.

Oro har, ibilgetu ukiezina, hasieran, eskurapen-prezioan edo ekoizpen-kostuan balioesten da. Ondoren, kostu minoratuko balioan balioesten da, dagokion amortizazio metatua (bizitza baliagarriaren arabera kalkulatua) eta, hala badagokio, aitortutako nariaduragatiko balioespen-zuzenketen zenbateko metatua kontuan hartuz.

Ibilgetu ukiezinen amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarritzat hartzen da eskuratze-kostua ken hondar-balioa, aplikatzekoa bada.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu ukiezinen hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan egon daitezkeen aldaketak zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Aktibo horien nariaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako nariaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.4 oharrean deskribatu dira.

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2025:

4.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza en función de su vida útil estimada, no existiendo inmovilizado cuya vida útil no pueda ser determinada con fiabilidad. Se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.4.

Aplicaciones informáticas

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos

hirugarrenei erositakoei bai enpresak berak egindakoei dagokienez, web orriak garatzeko gastuak bame, baldin eta zenbait ekitalditan erabiltzea aurreikusten bada. Halaber, kasuan kasuko amortizazio metatuaren garbiak aurkezten dira; amortizazio hori metodo linealaren arabera kalkulatu da, bost urteko aldirako, eta, hala badagokio, aitorutako nariaduragatiko balioespen-zuzenketak aintzat hartu dira.

Mantentze-gastuak, berrikuspen orokorrekoak edo aplikazio horiek aldatzearen edo eguneratzearen ondorioz errepikatzen direnak gertatzen diren ekitaldiko gastu gisa erregistratzen dira zuzenean.

a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurren.

4.2. IBILGETU MATERIALA

Sozietateak ondasun edo zerbitzuak ekoitzi edo homitzeko erabiltzeko edo helburu administratiboetarako dauzkan eta aurreikuspenei jarraiki ekitaldi bat baino gehiagotan erabiliko diren aktibo ukigarriak dira.

Ibilgetu materialean bame hartzen diren ondasunak eskurapen-kostuan (hala badagokio, zenbait lege-xedapenez eguneratuta) edo ekoizpen-kostuan daude erregistratuta, amortizazio metatua eta balio-nariaduragatiko edozein galera kenduta, horrelakorik egonez gero.

Erakundeak eraikitako ibilgetu materialaren kostua zehazteko, ibilgetu eresia balitz erabiliko liratekeen printzipio berberei jarraitzen zaie. Ekoizpen-kostuaren kapitalizazioa egiteko, galera-irabazien kontuko "Enpresak bere aktiborako egindako lanak" epigrafea aintzat hartu da.

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari gehitzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, baldin eta haien gaitasuna, produktibitatea areagotu edo bizitza baliagarria luzatzen badute, eta, ondorioz, elementu ordeztuen edo berrituen kontabilitatetik kentzen dira.

Erabiltzeko moduan egoteko urte bat baino gehiago behar duten ibilgetu materialak eskuratzeko kostuak elementua funtzionatzeko moduan jartzen baina lehen sortutako finantza-gastuak bame hartzen ditu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesek ez dute eskurapen-kostua handitzen eta sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan

4.2. INMOVILIZADO MATERIAL

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición (actualizado en su caso con diversas disposiciones legales) o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste del inmovilizado material construido por la Entidad se determina siguiendo los mismos principios que si fuera un inmovilizado adquirido. La capitalización del coste de producción se realiza con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un período superior a un año para estar en condiciones de uso incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de

erregistratzen dira. 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu.

Alokatutako lokalak egokitzeko kostuak instalazio gisa sailkatzen dira eta sistematikoki amortizatzen dira metodo linealaren arabera, 10 urteko aldian, errentamendu-kontratuaren iraupena inoiz gainditu gabe.

Aktiboen erabilera hobetzen ez duten eta horien bizitza baliagarria luzatzen ez duten mantentze-, kontserbazio- eta konponketa-gastuak emaitzei egozten zaizkio, sortzapenaren printzipioari jarraiki, gertatzen diren ekitaldiko kostu gisa.

Sozietateak metodo linealari jarraitzen dio ibilgetu materiala amortizatzeke, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han activado importes por este concepto.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal durante un periodo de 10 años, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada que se muestran a continuación:

	Bizitza baliagarriko urte zenbatetsiak / Años de vida útil estimada
Eraikuntzak / Construcciones	33,3
Erremintak / Utilaje	10
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	10
Altzariak / Mobiliario	10
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	5
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	5

Kontuan hartu da eraikinak eta beste eraikuntza batzuk kokatzen diren lursailek bizitza baliagarri zehaztugabea dutela eta, hortaz, ezin direla amortizatzen.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu materialaren hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan dauden aldaketak, hala badagokio, zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

Aktibo bat besterentzearen edo erretiratzearen ondoriozko mozkina edo galera kalkulatzeko, hala badagokio, salmenta-prezioaren eta aktiboaren kontabilitate-zenbatekoaren arteko diferentzia ateratzen da, emaitzen kontuan aitortuz.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula, en su caso, como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboaren kontabilitate-balioak ez du haien balio berreskuragarria gainditzen; 4.4 oharrean azaldutakoan oinarrituta kalkulatu da azken hori.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.4.

Aktibo horien nariaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako nariaduragatiko galaren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.4 oharrean deskribatu dira.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.4.

4.3. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Higiezinaren inbertsioak alokairu babestuko araubidean ustiatzeko mantentzen diren eraikinei eta bestelako eraikuntzei dagozkie.

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler protegido.

Aktibo horiek aurreko 4.2 oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako irizpideekin bat etoriz balioetsi eta amortizatzen dira.

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 anterior, relativa al inmovilizado material.

Aktibo horiek alokatzeagatiko diru-sarrerak 4.5 oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitortzen dira.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.5, relativa a arrendamientos.

Sozietateak metodo linealari jarraiki amortizatzen ditu errentamendurako higiezinak, bizitza baliagarriko urteen arabera (sozietateak era orokor batean bere parte diren multzorako 33,3 urte direla zenbatetsi du).

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil que la Sociedad ha estimado globalmente para el conjunto de sus componentes en 33,3 años.

Higiezin baten hasierako sailkapena sozietatean betetzen duen funtzioa aldatzen duen guztietan aldatzen da. Higiezinaren salmenta sozietatearen jardura arruntaren zati bat denez, higiezinak higiezinaren inbertsioetara lekualdatzen dira errentamendu eraginkorren xede direnean.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad. Dado que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles se traspasan a inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko abenduaren 12ko aginduak, babes ofizialeko etxebizitzak erosteko aukera ematen duen errentamenduari buruzkoak, xedatutakoarekin bat etoriz, agindu horren 3.2 artikuluan xedatutakoaren babesean, behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu du, hori higiezin jakin batzuen azalera-jabetzaren lagapenerako aukera ematen duen errentamendua gehitzeko asmoz, errentamendu eraginkorren xede direnean.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de

erabiltzeko helburuarekin. Sozietateak izakin gisa sailkatzen ditu haren jarduera aruntari atxikitako higiezinak. Hala ere, arestian aipatutakoaren arabera errentamendu eraginkorrerako erabiltzen diren higiezinak, baldin eta dagokion errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada, balantzeko higiezinaren inbertsioen epigrafera mugitzen dira.

4.4. IBILGETU UKIEZINAREN, MATERIALAREN ETA HIGIEZINEN INBERTSIOEN BALIO-NARRIADURA

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera (horren bidez, inguruabar jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onesten dira), sozietatearen ibilgetua osatzen duten elementuak eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktibotzat jotzen dira, zeren eta merkataritza-etekina sortzeaz bestelako helburu bat baitute, hala nola aktibo horiek sortzen dituzten eta kolektibitatearen onerakoak diren fluxu ekonomiko eta sozialak, hau da, haien gizarte-onura edo zerbitzu-gaitasuna.

Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balioa nariatu delako zantzurik, aktibo horien balio berreskuragarriaren kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duenik, badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-nariaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Horretarako, arazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko zenbatekorik handiena jotzen da zenbateko berreskuragarritzat. Ebidentzia hoberik egon ezean, eskudirurik sortzen ez duten aktibo baten edo ustiapen- edo zerbitzu-unitate baten erabilera-balioa balioa galdu duen birjartze-kostuari lotuta zehazten da.

Eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktiboaren nariadura badagoen aktibo bakoitzerako ebaluatzen da, banan-banan hartuta. Dena den, banan-banan aztertutako aktibo baten zerbitzu-gaitasunaren identifikazioa begi-bistakoa ez denean, sozietateak dagoen ustiapen- edo zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance.

4.4. DETERIORO DE VALOR DE INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

De acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, los elementos que forman el inmovilizado de la Sociedad tienen la consideración de activos no generadores de flujos de efectivo, dado que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, es decir, su beneficio social o potencial de servicio.

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. A estos efectos, se entiende por importe recuperable el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Salvo mejor evidencia, el valor en uso de un activo no generador de efectivo o unidad de explotación o servicio se determina por referencia a su coste de reposición depreciado.

La evaluación de la existencia de deterioro de los activos no generadores de flujos de efectivo se efectúa para cada activo individualmente considerado. No obstante, cuando la identificación de potencial de servicio de un activo individualmente considerado no es evidente, la Sociedad determina el importe recuperable de la

unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

Higiezin inbertsioei dagokienez, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duten nariaduragatik galeren zantzurik badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-nariaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Higiezin inbertsioen balio berreskuragarria haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko balio handiena da.

Sozietatearen higiezin inbertsioen balio berreskuragarria, 2025eko abenduaren 31n, sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezin sektoreaz duen jakintzan oinarrituta eta alokairu-hitzarmenetan indarrean dauden baldintzen arabera.

Zenbateko berreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, nariaduragatik galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarria murriztuko da.

Nariaduragatik balioespen-zuzenketa edo haren lehengoratzeara aitortutakoan, hurrengo ekitaldietako amortizazioak doitzen dira, kontabilitate-balio berria aintzat hartuz.

Balioaren nariaduragatik galeraren lehengoratzeara galera-irabazien konturako diru-sarrera gisa aitortzen da; hortaz, eskudirua sortzen duen aktiboaren edo unitatearen kontabilitate-zenbatekoa handitu egiten da haren zenbateko berreskuragarriaren zenbatespen berrikusian, baina halako moduan non handitutako kontabilitate-zenbatekoak ez duen gainditzen aurreko ekitaldietako balio-nariaduragatik galerarik aitortu ezean zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.

Aurrekoa gorabehera, aktiboen inguruabar espezifikoetatik ondorioztatzen bada galera itzulezina egon dela, galera-irabazien kontuko ibilgetutik datozen galeretan zuzenean aitortzen da.

En el caso de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica, en su conocimiento del sector inmobiliario y en función de las condiciones vigentes en los contratos de arrendamiento.

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

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

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

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

4.5. ERRENTAMENDUAK

Sozietateak errentamendu-kontratuak eragiketaren funts ekonomikoaren arabera sailkatzen ditu finantza-errentamendu edo errentamendu eraginkor gisa, haien forma juridikoa gorabehera.

Finantza-errentamenduak

Beraz, finantza-errentamenduko eragiketatzat jotzen dira errentamenduaren xede den ondasunak dituen ariskuak eta abantailak errentariari eskualdatzen dizkietenak; errentariak, maiz, kontratua bukatzean eskuratzeko aukera izaten du, eragiketa formalizatzean adostutako baldintzetan.

Sozietateak errentatzaile jarduten duen finantza-errentamenduko eragiketetan, hasierako unean kreditu bat aitortzen da, alegia, errentamenduagatik jaso beharreko gutxieneko ordainketen balio eguneratua, aktiboaren hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa inplizituari kenduta. Aktiboan erregistratutako kredituaren eta kobratu beharreko kantitatearen (sortu ez diren interesei dagokiena) arteko diferentzia sortu ahala egozten zaio ekitaldiko galera-irabazien kontuari, interes-tasa efektiboaren metodoaren arabera. Oso handia ez den zenbatekoko kredituak, hala badagokio, haien balio nominalean balioesten dira, eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa ez delako garrantzitsua.

Errentamendu eraginkorrak

Errentamendu eraginkorreko eragiketetan, sozietateak errentatzaile jarduten duenean, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko diru-sarrerak eta gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari. Era berean, alokatutako ondasunaren eskurapen-kostua bere izaeraren arabera aurkezten da balantzean, zuzenean egozgarriak diren kontratuaren kostuen zenbatekoaz handituta, kontratuaren epean gastu gisa aitortzen baitira; inzpide berbera erabiltzen da errentamenduaren diru-sarrerak aitortzeko.

Sozietateak errentari jarduten badu, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian kargatzen dira galera-irabazien kontuan.

4.5. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Los créditos de importe no muy significativo, en su caso, se valoran por su valor nominal dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Errentamendu eraginkor bat kontratatzean egin daitekeen edozein kobrantza edo ordainketa kobrantza edo ordainketa aurreratuzat jotzen da eta errentamendu-aldian zehar egotziko zaie emaitzei, alokatutako aktiboaren onurak laga edo jaso ahala.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.6. FINANTZA-TRESNAK

Finantza-tresna bat enpresa batean finantza-aktibo bati eta, aldi berean, beste enpresa batean finantza-pasibo bati edo ondare-tresna bati leku ematen dien kontratu bat da.

Finantza-tresnak hasieran finantza-aktibo, finantza-pasibo edo ondare propioko tresna gisa aitortzen diren unean sailkatzen dira, kontratu-akordioaren funts ekonomikoarekin eta finantza-aktiboaren, finantza-pasiboaren edo ondare-tresnaren definizioekin bat etorritik.

Baloratzeko, Sozietateak honako kategoria hauetan sailkatzen ditu finantza-tresnak: galdu-irabazien bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak, hasieran izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak bereiziz, bai eta galdu-irabazien kontuko aldaketekin arrazoizko balioan baloratutakoak ere; kostu amortizatuan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak; ondare garbiaren bidez arrazoizko balioan baloratutako aktibo finantzarioak, halakotzat izendatutako ondare-tresnak gainerako aktibo finantzarioetatik bereizita; eta kostuan baloratutako aktibo finantzarioak. Sozietateak, izendatutako ondare-tresnak izan ezik, aktibo finantzarioak kostu amortizatuan eta ondare garbiaren bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibotan sailkatzen ditu negozio-ereduaren eta kontratu-fluxuen ezaugarrien arabera. Sozietateak kostu amortizatuan baloratutako pasibo bezela sailkatzen ditu pasibo finantzarioak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak izan ezik.

Finantza-tresnak sozietatea kontratu edo negozio juridikoaren betebeharreko alderdi bihurtzen denean aitortzen dira, kontratu edo negozioaren xedapenekin bat etorritik.

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietatearen zuzendaritzak hasieran aitortzeko unean sailkatzen ditu finantza-aktiboak kategoria bakoitzean, sortu ziren arrazoiaren edo eskuratu ziren xedearen arabera, eta ekitaldi bakoitzaren amaieran berrikusten du sailkapena.

Sozietateak dituen finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan:

Aktibo finantzario bat kategoria honetan sartzen da, baita merkatu antolatu batean negoziatzeko onartuta dagoenean ere, baldin eta kontratua gauzatzetik eratorritako diru-fluxuak jasotzeko inbertsioari eustea helburu duen negozio-eredu baten esparruan mantentzen bada, eta aktibo finantzarioaren kontratu-baldintzek, zehaztutako datetan, diru-fluxuak sortzen badituzte, printzipalaren kobrantzak eta ordaindu gabeko printzipalaren zenbatekoaren gaineko interesak baino ez direnak.

Egiteke dagoen printzipalaren zenbatekoaren gaineko printzipala eta interesa baino ez duten kontratuzko diru-fluxuak maillegu arrunt edo erkide izaera duen akordio baten berezkoak dira, eragiketa zero interes-tasan edo merkatutik beherako interes-tasan adostea eragotzi gabe.

Aktibo finantzarioen talde bat bere kontratu-fluxuak lortzeko kudeatzeak ez du esan nahi sozietateak tresna guztiei eutsi behar dienik mugaegunera arte; aktibo finantzarioak helburu horrekin kudeatzen direla jo ahal izango da, etorkizunean salmentak gertatu badira edo espero badira ere. Horretarako, sozietateak kontuan hartzen ditu aurreko ekitaldietako salmenten maiztasuna, zenbatekoa eta egutegia, salmenta horien arrazoiak eta etorkizuneko salmenten jarduerarekiko igurikimenak. Sozietateak inbertsio horien inguruan egiten duen kudeaketa egitatezko kontua da, eta ez dago banakako tresna batentzat duen bere asmoaren mende.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik kredituak (kobrantza geroratu duen sozietatearen

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

La Dirección de la Sociedad determina la clasificación de los activos financieros en cada categoría en el momento de su reconocimiento inicial en función del motivo por el que surgieron o del propósito para el que se adquirieron los mismos, revisándose dicha clasificación al cierre de cada ejercicio.

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con la siguiente categoría:

Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para 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.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que

trafiko-eragiketengatik ondasunak saltzean eta zerbitzuak ematean sortzen diren finantza-aktiboak) eta eragiketa ez-komertzialengatik kredituak (ondare-tresnak edo deribatuak ez izan arren, merkataritza-jatorriak ez duten eta zenbateko jakin edo zehaztagarriko kobrantzak dituzten finantza-aktiboak, sozietateak emandako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Sozietateak uste du hirugarrenei lagako zaizkien eta haiei baja emango ez dieten merkataritza-zordunek eta kobratu beharreko kontuek negozio-eredu hori eutsiko diotela.

Kategoria honetan sailkatutako aktibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa gehi zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuak. Ondoren, finantza-aktibo horiek kostu amortizatuan baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratu-tasa espliziturik ez duten merkataritza-eragiketengatik kredituak, langileei emandako kredituak, kobratu beharreko dibidenduak eta ondare-tresnei buruz eskatutako ordainketak, horien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, balio nominalaren arabera balioetsiko dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez denean.

Aktibo finantzario baten kontratuko diru-fluxuak jaulkitzailearen finantza-zailtasunen ondorioz aldatzen direnean, sozietateak balio-narriaduragatik galera kontabilizatu behar den aztertzen du.

Ekitaldi-itxieran, gutxienez, beharrezkoak diren balio-zuzenketak egiten dira, baldin eta ebidentzia objektiboa badago aktibo finantzario baten edo antzeko arrisku-ezaugarriak dituzten aktibo finantzarioen talde baten balioa nariatu egin dela hasierako aintzatespenaren ondoren gertatu den gertaera baten edo gehiagoren ondorioz, eta horrek etorkizuneko diru-fluxu zenbatetsiak murriztea edo atzeratzea eragiten duela, zordunaren kaudimengabeziaren

se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad 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 Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados 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 entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros 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 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 valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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, 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

ondorioz. Kasu horretan, aktibo finantzario horien balio-nariaduragatiko galera kontabilitate-balioaren eta etorkizuneko diru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hala badagokio, berme errealak eta pertsonalak gauzatzetik datozenak bame, hasieran kontabilizatzen direnean kalkulaturako interes-tasa efektibora deskontatuta sortuko dutela uste baita.

Nariaduragatiko balio-zuzenketak eta itzulketak, galera horren zenbatekoa ondorengo gertaera batekin lotutako arrazoiengatik murrizten denean, gastu edo sarrera gisa kontabilizatzen dira, hurrenez hurren, galdu-irabazien kontuan. Nariaduraren itzulketak aktiboaren kontabilitate-balioa du mugatzat, balio-nariadurarik erregistratu izan ez balitz lehengoratzeko-datan aitortuta egongo litzatekeena.

Kreditu-nariadura duten aktibo finantzarioen interesen aintzatespenak arau orokorrak jarraitzen ditu; hala ere, sozietateak aldi berean ebaluatzen du zenbateko hori berreskuratuko den eta, hala badagokio, nariaduragatiko dagokion galera kontabilizatzen duen.

Sozietateak zuzenean murrizten du aktibo finantzario baten zenbatekoa liburuetan, erabat edo partzialki berreskuratzeke arrazoizko itxaropenik ez duenean

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

Hartu ondoren sortutako finantza aktiboaren interesak diru-sarrera gisa aitortzen dira galera eta irabazien kontuan. Interesak interes efektiboaren mota metodoaren bidez ezagutzen dira.

Finantza aktiboaren hasierako balorazioan modu independentean erregistratzen dira, iraungitzeari kasu eginez, sortutako eta momentu horretan ez iraungitako interes esplizitu kopurua, baita eskuratzeke momentuan eskumena duen organoak adostutako zatikizunen kopurua ere.

estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, 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 valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

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

Finantza-aktiboen baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datzekion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboei. Kobratu beharreko kontuen kasu zehatzean, ondorioztatzen da kaudimengabezia- eta berandutze-arriskuak eskualdatu direnean gertatzen dela egitate hori oro har.

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, transakzio-kostu esleigarrien jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren kontabilitate-balioaren arteko diferentziak, ondare garbian zuzenean aitortu den zenbateko metatu oro gehituta, zehazten du aktibo hori baja ematean sortutako irabazia edo galera; hori gertatzen den ekitaldiaren emaitzan biltzen da.

Aitzitik, sozietateak ez die finantza-aktiboei baja ematen eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko baliokidea duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboen lagapenetan haien jabetzari datzekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

4.6.2. Finantza-pasiboak

Jaulkitako, egindako edo bere gain hartutako finantza-tresnak pasibo finantzario gisa sailkatzen dira, osorik edo zati batean, baldin eta, haien errealitate ekonomikoaren arabera, sozietateari kontratuzko betebeharrak badakarkio, zuzena edo zeharkakoa, eskudirua edo beste aktibo finantzario bat emateko, edo hirugarrenekin aktibo edo pasibo finantzarioak trukatzeko, baldintza potentzialki kaltegarrietan, hala nola jaulkitzailearen nahitaezko berreroketa aurreikusten duen finantza-tresna bat, edo edukitzaileari eskubidea ematen diona jaulkitzaileari erreskatea eskatzeko data eta zenbateko jakin edo erabakigarri batean, edo aldez aurretik zehaztutako ordainsaria jasotzeko, betiere mozkin banagarriak badaude, hala nola erreskatatu daitezkeen akzio jakin batzuk eta botorik gabeko akzio edo partaidetzak.

Baja de activos financieros

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

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

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

4.6.2. 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 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, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Sailkapena eta balioespena

Baloratzeko unean, sozietateak dituen pasibo finantzarioak kategoria honetan sailkatzen dira:

Kostu amortizatuko finantza-pasiboak:

Sozietateak kategoria honetan sailkatzen ditu pasibo finantzario guztiak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan baloratu behar direnean izan ezik.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik zorrak (ordainketa geroratu duen enpresaren trafiko-eragiketengatik ondasunak eta zerbitzuak erostean sortzen diren finantza-pasiboak) eta merkataritzakoak ez diren eragiketengatik zorrak (tresna eratorriak izan gabe, merkataritza-jatorria ez duten finantza-pasiboak, sozietateak jasotako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Kategoria honetan sartutako pasibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, jasotako kontraprestazioaren arrazoizko balioa, zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuen arabera doituta. Ondoren, finantza-pasibo horiek kostu amortizatuaren arabera baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatik zorrak, zeinen zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero baita, balio nominalaren arabera baloratzen dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa esanguratsua ez denean.

Hauek dira sozietateak dauzkan finantza-pasibo nagusiak:

- Kreditu-erakundeekiko zorrak: Maileguak, bankuko zorpeko, betebeharrak eta interesak sortzen dituzten antzeko beste tresna batzuk, hasieran, beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; hori transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado:

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (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).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos 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 por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, 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.

Los principales pasivos financieros que posee la Sociedad se corresponden con:

- Deudas con entidades de crédito: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les

eskudiru garbiaren baliokidea da. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko kostuak bame, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

Erakundeak finantza-pasibo horiek balantzeko pasibo aruntan kontabilizatzen ditu, zeren eta ustiapen-ziklo normalari lotutako betebeharrak baitira eta enpresak ziklo horretan likidatuko dituela aurreikusten baitu, epemuga edozein dela ere; jarduerari gehitzen zaizkion aktiboak eskuratzen denetik horiek eskudiru edo baliokide bihurtu arte igarotzen den aldiari esaten zaio "ustiapen-ziklo normala". Sozietatearen jarduerari zehazki dagokionez, beraz, ulertzen da izakinen eskurapenari edo finantzaketari atxikitako pasibo guztiak pasibo arunt gisa erregistratzen direla.

Finantza-gastuak, likidazioan ordaintzeko primak eta transakzio-kostuak bame, sortapen-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbatekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

- **Merkataritza-hartzekodunak:** Sozietatearen merkataritza-hartzekodunek, oro har, urtebeteko edo gutxiagoko epemugak dituzte eta ez dute berariaz interesik sortzen; balio nominalean erregistratzen dira, eta hori ez da haien kostu amortizatuaz oso bestelakoa.
- **Beste finantza-pasibo batzuk - Pasibo arunta:** "Beste pasibo batzuk" kapituluak hauek jasotzen ditu nagusiki:
 - Kontratistei deskontu-ferroengatik ordaindu beharreko kontuak (18. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arazoizko

son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

La entidad, en su caso, contabiliza estos pasivos financieros en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el periodo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende portanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registran como pasivos corrientes.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

- **Acreedores comerciales:** Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.
- **Otros pasivos financieros - Pasivo Corriente:** El capítulo "Otros pasivos financieros" recoge principalmente:
 - Cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento (Nota 18), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras.

balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko kostuak bame, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

- Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (14. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuen arabekoak (1. oharra). Eman diren baino jaso edo kobratu ez diren diru-laguntzak dira, eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik ekitaldia bukatzen denean itzulezintzat jotzeko beharrezko betekizunak betetzen ez dituztenak. Emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioesten dira. Kontu horiek ez dute interes-tasarik sortzen eta ez da eguneratzerik aintzat hartu.

- Deudas transformables en subvenciones (Nota 14), principalmente en virtud de los Contrato-Programa del Plan Director de Vivienda (Nota 1). Se trata de subvenciones, concedidas, si bien no recibidas o cobradas, que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron. Se valoran por el valor razonable del importe concedido. Estas cuentas no devengan tipo de interés y no se ha considerado actualización alguna.

- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (18. oharra); haien epemuga urtebeteko edo gutxiagoko aldia izan ohi da, eta hasieran transakzio-gastuetatik jasotako eskudiru garbian balioesten dira. Aurrerakinok finantza-irizpidearekin galera-irabazien kontuan egotzen diren interesak soilik sortzen dituzte. Era berean, idazpuru honetan Eusko Jaurlaritzak emandako maileguak jasotzen dira. 2025eko abenduaren 31n 1,25 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa. (2,5 milioi euro 2024ko abenduaren 31n).

- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 18), cuyo vencimiento suele ser de un periodo no superior al año y que se valoran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los gastos de transacción. Estos anticipos devengan solamente intereses que son imputados con criterio financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias. Así mismo, este epígrafe recoge préstamos concedidos por el Gobierno Vasco que a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 1,25 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años. (2,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

• Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:

"Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezin maizterekin formalizatutako kontratuen azalera-

• Otros pasivos financieros no corrientes:

El epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" recoge los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con

eskubidea lagatzeko aukerengatik eta fidantzengatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez dute ez interesik ez primarik sortzen eta itzulketa-balioan, jasotako eskudiruko zenbatekoan, aitortzen dira, epemugara arteko finantza-efektua kontuan hartu gabe, kostu amortizatua itzulketa-balioaz oso desberdina ez dela jotzen delako.

Finantza-pasiboen baja

Sozietateak pasibo finantzario bati edo horren zati bati baja ematen dio betebeharrak desagertzen denean; hau da, ordaindu, ezereztu edo iraungi denean.

Sozietatearen eta kontrapartearen artean zortzen trukea gertatzen bada, betiere horiek funtsean baldintza desberdinak badituzte, jatorrizko pasibo finantzarioaren baja erregistratzen da eta bere arrazoizko balioan sortzen den pasibo finantzario berria aitortzen da. Era berean, pasibo finantzario baten egungo baldintzen funtsezko aldaketa erregistratzen da. Pasibo finantzarioari edo pasibo horren zatiri baja eman zaion kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko aldea gertatzen den ekitaldiko galdu-irabazien kontuan kontabilizatuko da, kostu edo komisiok bane, zeinetan jasotzen baita lagatako edozein aktibo, onartutako eskudirua edo pasiboa ez dena.

Funtsean baldintza desberdinak ez dituzten zortzen trukearen kasuan, jatorrizko pasibo finantzarioari ez zaio balantzean baja ematen, eta egindako edozein transakzio- edo komisiokostuk pasibo finantzarioaren zenbatekoa liburuetan doitzen du. Data horretatik aurrera, pasibo finantzarioaren kostu amortizatua zehazteko, pasibo finantzarioaren kontabilitate-balioa eta baldintza berrien arabera ordaindu beharreko diru-fluxuak berdintzen dituen interes-tasa efektiboa aplikatzen da.

Ondorio horietarako, Sozietateak uste du kontratuen baldintzak funtsean desberdinak direla, besteak beste, kontratu berriaren diru-fluxuen balio eguneratua, ordaindutako edozein komisiok bane, jasotako edozein komisioren garbia, jatorrizko kontratuko diru-soberakinen fluxuen balio eguneratuaren ehuneko hamar, gutxienez, desberdina denean, bi zenbatekoak azken horren interes-tasa efektiboaren arabera eguneratuta.

los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.3. Estos pasivos financieros no devengan intereses ni primas y se reconocen a valor de reembolso, importe efectivo recibido, sin considerar el efecto financiero hasta su vencimiento, al considerarse que el coste amortizado no difiere sustancialmente del valor de reembolso.

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.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

4.6.3. Arrazoizko balioa

Arrazoizko balioa aktibo baten salmentagatik jasoko litzatekeen prezioa da, edo balorazio-datan merkatuko parte-hartzaileen artean antolatutako transakzio baten bidez pasibo bat transferitzeko edo ezeztatzeko ordainduko litzatekeena. Arrazoizko balioa zehazteko, ez da inolako kenketarik egin behar besterentzearen edo beste bide batzuetatik xedatzearen ondorioz egin daitezkeen transakzio-kostuengatik. Ez da inola ere arrazoizko balioztat hartuko behartutako, presazko edo nahigabeko likidazio-egoera baten ondorioz egindako transakzio baten emaitza dena.

Oro har, arrazoizko balioan balioetsitako finantza-tresnak balioestean, sozietateak balio hori merkatu-balio fidagari bat erreferentzia hartuta kalkulatzen du, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da arrazoizko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez daukaten tresnetarako, arrazoizko balioa, hala badagokio, balioespen-ereduak eta teknikak aplikatuz lortzen da.

Onartzen da eragiketa komertzialengatik eta ez-komertzialengatik kredituen eta zordunketen kontabilitate-balioa haien arrazoizko baliora hurbiltzen dela.

4.6.4. Ondare propioko tresnak

Sozietateak jaulkitako kapital-tresna guztiak egoera-balantze erantsiko ondare garbiko "Funts propioak" epigrafeko "Kapitala" partidan daude sailkatuta. Ez dago ondare propioko bestelako tresnarik.

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko garbian erregistratzen dira ondare garbian.

Sozietateak bere ondare-tresna propioak eskuratu edo saltzen dituzenean, ordaindutako edo jasotako zenbatekoa ondare garbiko kontuetan zuzenean erregistratzen da eta ez da zenbatekorik aitoritzen transakzio horrengatik emaitzen kontuan.

4.6.3. Valor razonable

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

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

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.6.4. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

Cuando la Sociedad adquiere o vende sus propios instrumentos de patrimonio, el importe pagado o recibido se registra directamente en cuentas de patrimonio neto, no reconociéndose importe alguno en la cuenta de resultados por dichas transacciones.

4.6.5. Eskudirua eta eskudiruaren baliokideak diren aktibo likidoak

Egoera-balantze erantsiko epigrafe honek kuxako eskudirua, kreditu-erakundeetako ageriko gordailuak eta likidezia handiko epe laburreko beste inbertsio batzuk, hiru hilabeteko edo gutxiagoko jatorrizko epemuga dutenak, bame hartzen ditu. Bankuko zorpekoak egoera-balantze erantsiko "Pasibo arrunta" ataleko "Kreditu-erakundeekiko zorrak" epigrafean sailkatzen dira.

4.6.6. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

Erakunde honen politika finantza-tresna deribatutik ez erabiltzea eta inolako estaldura-eragiketatik ez egotea da.

4.6.5. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del "Pasivo corriente" del balance de situación adjunto.

4.6.6. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

La política de la Entidad es no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar ningún tipo de operación de cobertura.

4.7. IZAKINAK

Balantze erantsiaren epigrafe honek sozietateak bere negozioaren ibilbide arruntean saltzeko dauzkan edo helburu horrekin eraikitzeko edo garatzeko prozesuan dituen aktiboak jasotzen ditu.

Hauek dira izakinak balioesteko jarraitutako irizpideak:

- Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak eskurapen-prezioan balioesten dira.
- Lursailak eta orubeak erosketa-prezioan balioesten dira, sustapena edo salmenta abian jami arte horiei lotuta dauden beharrezko gastuguztietan gehituta. Gastu horiek, funtsean, urbanizazio-kostuei dagozkie, baldin badaude, bai eta erosketarekin lotutako beste gastu batzuei (eskualdatze-zergak, erregistro-gastuak, etab.) eta egindako finantza-gastuei ere, baldin eta aktiboa xede duen erabilerarako edo salmentarako prestatzeko beharrezkoak diren jarduerak egiten ari badira.
- Aribideko sustapenak zuzenean jasandako kostu guztiak gehituz balioesten dira, lursailak eta orubeak zein sustapenei jasanarazi ahal zaizkion beste gastu

4.7. EXISTENCIAS

Este epígrafe del balance adjunto recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio o tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.

Los criterios seguidos para la valoración de las existencias son las siguientes:

- Los edificios adquiridos y tanteos se valoran a su precio de adquisición.
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar el activo para el uso al que está destinado o para su venta.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones

batzuk bame, hala nola eraikuntzari, gainbegirtzeari, koordinazioari eta eraikuntzaren kudeaketari dagozkionak, baita eraikuntza-aldian saltzeko moduan dauden unera arte egindako finantza-gastuak ere.

- Eraikitako eraikinak balioesteko, zuzenean jasandako kostu guztiak eta sustapenari jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk gehitzen dira. "Aribideko sustapenak" ataletik "Eraikitako eraikinak" atalera mugitzen da ekitaldian eraikitzen bukatu diren higiezinaren sustapenei dagokien kostua.

- Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurtgarria ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen nariaduragatik galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurtgarria hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurtgarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Izakinen balioaren zuzenketak eta lehengoratzeak "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean edo, hala badagokio "Homikuntzak - Nariadura" epigrafean ordainduta aitortzen dira, izakin-motaren arabera.

- Homitzaileei etorkizuneko homikuntzen kontura emandako aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

Arestian aipatutako irizpideen arabera, galera-irabazien kontuko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean erregistratzen diren

como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.

- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.

- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos - Deterioro", según el tipo de existencias.

- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados

finantzaketa-iturri espezifiketatik eratorritako finantza-gastuak aktibatzen ditu sozietateak izakin-balio nagusi gisa.

Erakundea, sustapenatarako aurreikusitako emaitzak kalkulatzeko, Sail Tekniko eta Finantzarioak onetsitako aurrekontuetan oinarritzen da eta hori egikaritzeko gobernu-laguntzak kontuan hartzen ditu (4.11 oharra); beraz, emaitza negatiboa bada, aurreikusitako litezkeen galerak erregistratzen dira. Bukaerako galeren edozein zenbatespenek, hasieran aurreikusitakoei gehitzen bazaizkie, halakorik egonez gero, badauka homidura. Aipatutako galerak, hala badagokio, galera-irabazien kontuko "Merkataritza-eragiketengatiko homiduren galerak, nariadura eta aldaketa" epigrafearen kargura erregistratzen dira, balantzeko aktiboaren "Izakinak" epigrafean ordainduta.

Sozietatearen arazoizko balioa independenteak diren beste pertsona batzuek egindako balioespenetan, tasatzaile eta/edo etorkizuneko kutxako fluxuen estimazioetan, espero ziren errentagarritasunak eta beste aldagai batzuk kontutan hartuta lortzen da; eta/edo Sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Zerbitzuak egindako estimazioen arabera, hauek urtetako esperientzian oinarrituak daudelarik; ezagutzera eraman den demandan; izakinak aurkitzean eta higiezin sektorearen ezagutzan.

Lursail eta orubeen arazoizko balioa Sozietatearekin erlazioz ez duten tasatzaile independenteek egindako balioztapenen arabera kalkulatu da. Balioztapen hauek, nagusiki hondar-metodo dinamikoa erabiliz egin dira eta kasu batzuetan, konparazio-metodoa eta errenta-eguneratze metodoa erabiltzen dira, lursailari ematen zaion erabilpenaren eta gaur eguneko egoera urbanistikoaaren arabera. Hondar-metodo dinamikoa, lursailak baloratzeko gehienbat erabiltzen den metodoak, eraiki daitekeen lurzoruaren merkatu-balioa izan dezakeen prezioarekin bat etortzea posible egiten du; tasatzeko momentuan erdi mailako higiezin promotore batek ordainduko lukeena, erosteko eta hobeto aprobetxatu eta erabilpen gehiago emateko. Zentzu honetan, Entitatearen zuzendaritzak tasazioak eta erabilitako hipotesiak berrikusten ditu, eta lurren erabilpena eta ustiapena programa-kontratuetan aurreikusitako hirigintza promozio edo ziurrenik izan dezakeen erabilpena doitzen du. Behar denean, berrikuspen hauek independenteak diren tasatzaileek egindako tasazioak zuzentzea dakar.

de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Entidad calcula los resultados previstos para las promociones en base a los presupuestos aprobados por el Departamento Técnico y Financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.11), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se registran las posibles pérdidas previstas. Cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada. Las citadas pérdidas se registran, en su caso, con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias" del activo del balance.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad se obtiene en función de valoraciones realizadas por terceros independientes, tasadores y/o en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica; en la demanda puesta de manifiesto; en la localización de las existencias y en su conocimiento del sector inmobiliario.

El valor razonable de los terrenos y solares se calcula en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Las valoraciones han sido realizadas, principalmente utilizando el método residual dinámico, y en algunos casos el método de comparación y el método de actualización de rentas, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual. El método residual dinámico, principal método aplicado para los terrenos, permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de la tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprar y aprovechara su mejor y mayor uso. En este sentido, la dirección de la Entidad revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas, y ajusta la utilización y aprovechamiento de los suelos a las promociones planificadas en los contratos programas o a su uso más probable. En su caso, estas revisiones, dan lugar a las correspondientes correcciones de las tasaciones de los expertos independientes.

Libreak diren higiezin promozioetan kontutan hartzen diren elementu libreak urtero balioztatzen dira, aditu independenteek egindako tasazio eta azterketen arabera arrazoizko merkatuko balioa ezartzeko. Batzuetan, elementu edo elementu talde homogeneo bakoitzaren egoera kontutan harturik, kitatze balioak erabiltzen dira; dagokionean, eskaera baxua eta bukatu ziren datatik elementu hauek geldo transmititu zirela kontsideratuz.

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

Nolanahi ere, higiezin sektorearen egungo egoera eta sozietatearen finantza-egoera direla-eta, sozietatearen izakinen arrazoizko balioaren eta horiek eskudiru bihurtzeko balioaren arteko diferentziak agerian jar litezke.

4.8. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Mozkinen gaineko zergagatiko gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatiko gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia bane hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren zerga-likidazioen ondorioz ordaintzen duen kopurua da. Zergaren kuotako kenkariak eta beste zerga-abantaila batzuek, atxikipenak eta konturako ordainketak izan ezik, eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietakoak diren eta benetan honetan aplikatu diren zerga-galera konpentsagarriek zerga arruntaren zenbatekoa txikiagotzen dute. Mozkinen gaineko zerga arruntagatiko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarieratik berreskuratuko diren kopuruen arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeko dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

Sozietateen gaineko zergari buruz indarrean dagoen araudiaren arabera, sozietateari % 100eko salbuespena aplikatu behar zaio Sozietateak zerbitzu publikoak ematearen ondorioz lortutako errentei. Horregatik, Sozietatearen administratzaileen ustez, ez dira gertatzen aurreko ekitaldian eta ekitaldietan sortutako denborazko diferentziengatik zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak erregistratzeko inguruabarrak (batez

Los elementos libres que se incluyen en las promociones libres son también evaluados anualmente en función de tasaciones y análisis de expertos independientes para la determinación del valor razonable de mercado, utilizando, en ocasiones, y dependiendo de la situación de cada elemento o grupo homogéneo de elementos, valores de liquidación, considerando, en su caso, la baja demanda existente y la lenta transmisión de estos elementos desde la fecha de su finalización.

Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

En cualquier caso, dada la situación actual del sector inmobiliario y la situación financiera de la Sociedad podría ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización de efectivo de las mismas.

4.8. 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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

En virtud de la normativa vigente sobre el impuesto sobre sociedades, le es de aplicación a la Sociedad la exención del 100% a las rentas obtenidas por la Sociedad derivadas de la prestación de servicios públicos, por este motivo, los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores

ere jasotako dirulaguntzengatik, homidurengatik, denborazko diferentziengatik, edo zerga-oinarriek eta kenkari fiskalek erabiltzen ez dituzten onura fiskalak aktibatzeagatik).

(principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por bases imponibles y deducciones fiscales).

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

Sozietateak bere jardueraren ohiko garapenagatik diru-sarrerak aitortzen ditu bezeroekin konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen denean. Une horretan, Sozietateak diru-sarrera balioesten du, ondasun edo zerbitzu horien truke jasotzeko eskubidea izatea espero duen kontraprestazioaren zenbatekoan.

Aitzatespena

Bezera batekin egindako kontratu batetik eratorritako diru-sarrerak aitortzen ditu enpresak, bezeroari konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen zaionean edo transferitzen zaion heinean, hau da, bete beharreko betebeharrak.

Identifikatutako betebeharrak bakoitzerako (ondasunak entregatzea edo zerbitzuak ematea), sozietateak kontratuaren hasieran zehazten du hartutako konprometuzua denboran zehar edo une jakin batean betetzen den.

Balorazioa

Ondasunak saltzetik eta zerbitzuak ematetik datozen diru-sarrera amuntak diruzko zenbatekoan balioesten dira, edo, hala badagokio, kontrapartidaren arrazoizko balioan, jasoa edo jasotzea espero dena, horretatik eratorria; kontrako ebidentziarik ezean, bezeroari transferitu beharreko aktiboetarako adostutako prezioa da, edozein deskonturen zenbatekoa kenduta, prezioa jaitzita, edo sozietateak kredituei eta antzeko beste partida batzuei eman diezazkiekeen interesak kenduta.

Diru-sarreraren barruan ez dira sartzen sozietateak hirugarrenei jasalarazi behar dizkien ondasunak entregatzeko eta zerbitzuak emateko eragiketak zergapetzen dituzten zergak, hala nola balio erantsiaren gaineko zerga eta zerga bereziak, bai eta hirugarrenen kontura jasotako kopuruak ere.

Hauek dira sozietateak bere diru-sarrerak eta gastuak erregistratzeko jarraitutako irizpide garrantzitsuenak:

4.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento

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

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Valoración

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

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Higiezinaren unitateak saltzeagatik diru-sarrerak erosleari ondasunen jabetzaren ondoriozko arisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezinaren merkatuan, jabetza erosleari ematen zaionean (une hori, oro har, eskritura publikoaren formalizazioarekin bat dator) edo, bestela, saltzaileak higiezinaren eroslearen esku jartzeko egintzaren bat egiten duenean onartzen da aktiboaren arisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela.

Higiezinaren sustapen bateko salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko, saldu beharreko unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuen zati bat esleitzen zaio; hori ateratzeko, kostuoi elementuaren salmenta-prezioak sustapeneko elementuak, osorik hartuta, saltzeko guztizko prezioan duen pisu espezifikoak aplikatzen zaie. Era berean, higiezinaren unitateak ematen diren unean, homidura bat aitortzen da salmenta horiei dagokienez egiteke dauden kostuengatik eta emandako etxebizitzetara lotutako konponketak direla-eta egon daitezkeen gastuak estaltzeko, horien jatorria enpresak gain hartutako egungo betebeharrak bat delako eta horren ondorioz gertagarria delako etorkizunean gastu bat ordaindu beharra sortu ahal izatea, baldin eta gastu horren zenbatespen fidagarria egin ahal bada.

Sustapenaren erreserbei eta salmenta-kontratuei dagokien zenbateko geroratuak, sustapenok ez zaizkionean bezeroari eman eta, beraz, salmenta aitortu ez denean, balantze erantsiko pasiboaren "Bezeroen aurrerakinak" epigrafean erregistratzen dira eta arunt gisa sailkatzen dira, sustapenaren salmenta aitortzeko aurreikusitako den data edozein dela ere.

Errentamendu eraginkorreko akordioaren ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan eman den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas y para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la empresa por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de la venta de la promoción.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

Gastuak galera-irabazien kontuan aitoritzen dira etorkizuneko mozkin ekonomikoetan modu fidagarrian neur daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitsiera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitoritzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitorzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituztenean.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Interesengatikoko eta antzeko kontzeptuengatikoko diru-sarrerak eta gastuak, oro har, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz aitoritzen dira kontabilitateari dagokionez.

Los ingresos y gastos por intereses y conceptos similares, con carácter general, se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

4.10. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

Sozietatearen administratzaileek, urteko kontuak formulatzean, honako hauek bereizten dituzte:

- **Hornidurak:** Egungo betebeharrak, legezkoak, kontratuzkoak, inplizituak zein isilbidezkoak, iraganeko gertakizunen ondoriozkoak, estaltzen dituzten saldo hartzekodunak; gertagarria da horiek ezerezteak baliabide-irteera bat eragitea, baina zehaztugabeak dira zenbatekoari edo ezerezte-uneari dagokionez.
- **Kontingentziak:** Iraganeko gertakizunen ondorioz sortutako litezkeen betebeharrak; sozietatearen asmoaren menpe ez dagoen etorkizuneko jazoera bat edo batzuk gertatzea edo ez gertatzea da etorkizunean gauzatzeko baldintza.

Betebeharrari erantzun behar izateko probabilitatea kontrakoa baino altuagoa dela zenbatestea ekartzen duten eta zenbatekoaren arazoizko zenbatespena egin ahal zaien hornidura guztiak biltzen dituzte urteko kontuek. Haien zuzkidura erantzukizuna edo betebeharra sortzean egiten da, betebeharraren izaeraren arabera egokitzen den emaitzen kontuaren epigrafearen kargura.

Hornidura likidatzeko beharrezkoa den ordainketaren zati bat hirugarren batek itzuliko duela aurreikusten denean, itzulketa aktibo

4.10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

- **Provisiones:** Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.
- **Contingencias:** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se

independente gisa aitortzen da, baldin eta ia ziurra bada jasoko dela.

Kontingentziak ez dira urteko kontuetan aitortzen; aitzitik, memoriako oharretan ematen da horien berri, urruntzat jotzen ez diren heinean.

Homidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratuan balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta homidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten homidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

Betebeharra ezerezteko baliabide-irteera bat egoteko aukera aurkakoa gertatzeko aukera baino txikiagoa denean eragiten diete homidurek emaitzei.

4.11. JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak, oro har, zuzenean ondare garbian aitortutako diru-sarrera gisa kontabilizatzen dira hala badagokio horien emakida ofiziala lortzen denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkio, horien bidez finantzatutako aktiboek dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien nariaduragatik balioespina zuzentzen denean.

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte (18. oharra).

reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

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. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

4.11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas. Las subvenciones de capital, en su caso, se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del balance (Nota 18).

Diruzko diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioetsiko dira.

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak haien helburuak kontuan hartuta egotzen zaizkie emaitzei.

Gastuak finantzatzeko jasotako diru-laguntza ofizialak ekitaldiko diru-sarreratzat jotzen dira eta galera-irabazien kontuko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean aurkezten dira.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se realiza atendiendo a su finalidad.

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzak

Kontratu-Programa bidezko diru-laguntzek, alde batetik, laguntza teknikoaren kostuaren % 100 laguntzen dute diruz sustapen bakoitzerako, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak eta obraren zuzendaritza eta ikuskapena egiteko kostuak, eta, bestetik, urbanizazio-kostu guztiak.

2008ko Kontratu-Programatik, etxebizitza bakoitzeko diru-laguntzaren gehieneko muga ezarri da: 3.000 euro VPO-en kasuan, eta 27.000 euro alokairurako etxebizitza sozialen kasuan. Etxebizitza tasatuek ez dute inolako diru-laguntzarik jasotzeko eskubiderik.

2021ean, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Agindua argitaratuta, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen beste erabilera-modu batzuk sustatzeko jarduketari buruzkoa, zeinaren helburua baita alokairu babestuko etxebizitzaren parkea sustatzeko neuriak garatzea, aldatu egiten dira lehen aipatutako diru-laguntzak.

Horrela, bada, errentamendu babestura bideratutako hirugarren bati besterentzeko eraikuntza beriko etxebizitzaren sustapenari edo birgaikuntzari dagozkion jarduketa babesgarrietarako, honako laguntza hauek ezarriko dira:

Errentamendurako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko urbanizazioari lotutako laguntza teknikoak eta kostuak: laguntza teknikoaren kostu osoaren % 100eraino, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak, eta

Subvenciones por Contrato-Programa

Las subvenciones por Contrato-Programa subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización y de la dirección e inspección de la obra y, por otro lado, la totalidad de los costes de urbanización.

Desde el Contrato-Programa 2008 se fija un límite máximo de subvención por vivienda, que asciende a 3.000 euros en el caso de VPO y 27.000 euros en el caso de Vivienda Social para arrendamiento. Las Viviendas Tasadas no tienen derecho a subvención alguna.

En 2021, con la publicación de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, que tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido, se modifican las subvenciones anteriormente citadas.

Así pues, para las actuaciones protegibles correspondientes a la promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido, las ayudas aplicables se fijan como sigue:

Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento: hasta el 100% del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de

obrenen zuzendaritza eta ikuskapenarenak, gehienez ere 6.000 € etxebizitza bakoitzeko.

Errentamendurako pizgarriak: 75 urteko gutxieneko eperako: 1) 35.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzeko, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin. 2) 55.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

Laguntza horiek sozietateak CP2021etik aurrera (hori bane) sinatutako Kontratu-programetan sartutako promokinei aplikatuko zaizkie.

Sozietateak, 2009ko martxoaren 27an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren baieztapena jaso zuen; horren bidez, ezarri zen programa-kontratuei lotutako diru-laguntzak itzulezintzat jotzen zirela egindako hirigintza-jarduketetan eta -aurrerapenetan oinarrituta eta etorkizunean laguntza- eta hirigintza-kostuen fakturak eta ziurtapenak aurkeztea soilik horiek kobratzeari lotutako mugaria edo betekizuna zela. Sozietateak, pixkanaka diru-laguntza bat lotuta duten kostu-partidak egiten dituen ahala, kostu horiek justifikatzeko euskarria bidaltzen dio Eusko Jaurlaritzari.

Itzulezintzat jotzen diren programa-kontratuagatik diru-laguntzak, sustapenen egikaritzea hasten den heinean, ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean eta balantzeko aktibo korrontearen "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-laguntzengatik" epigrafean ordainduta eta horren kargura aurkezten dira, hurrenez hurren (14. eta 21. notak).

Gero, higiezinaren unitate bakoitza saltzen den unean egozten zaizkie emaitzei, programa-kontratuaren diru-laguntza orokorraren banaketan esleitutako kopuruan, kontratu-programa berean bildutako sustapen guztietarako "isotartea" irizpidearen arabera (1. oharra).

Bestalde, sozietateak eman diren eta ekitaldia bukatzen den egunean itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak erregistratzen ditu, balantzeko "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-

urbanización, y de la dirección e inspección de la obra con un límite de 6.000 € máximo por vivienda.

Incentivos al arrendamiento: Para un plazo mínimo de 75 años: 1) una ayuda directa de 35.000 € por vivienda de protección oficial de régimen general, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general. 2) una ayuda directa de 55.000 € por vivienda de protección social de régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

Estas ayudas son aplicables a las promociones incorporadas en los contratos programa suscritos por la Sociedad a partir del CP2021 incluido.

La Sociedad recibió con fecha 27 de marzo de 2009 confirmación por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en el que se establecía que las subvenciones asociadas a Contratos-Programa tienen la consideración de no reintegrables en base a las actuaciones y avances urbanísticos realizados, siendo la presentación futura de certificaciones y facturas de costes de asistencia y urbanización un hito o requisito únicamente vinculado al cobro de las mismas. La Sociedad según va incurriendo progresivamente en las partidas de costes que tienen asociada una subvención, envía a Gobierno Vasco el soporte justificativo de dichos costes.

Las subvenciones por Contrato-Programa que tienen la consideración de no reintegrables, según se inicia la ejecución de las promociones, se registran con abono y cargo a los epígrafes "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto y "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" del activo corriente del balance (Notas 14 y 21), respectivamente.

Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de venta de cada unidad inmobiliaria, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con el criterio de "Isomargen" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa (Nota 1).

Por otro lado, la Sociedad registra las subvenciones concedidas que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados como no reintegrables, con cargo y abono a los epígrafes del balance "Otros créditos con las Administraciones Públicas -

laguntzengatik" eta "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeetan, hurrenez hurren (21. eta 18. oharrak).

Horrenbestez, programa-kontratuagatik diru-laguntzaren kontzeptua programa-kontratu baten barruko sustapen-multzoko sustapen bakoitzetik hasieran zenbatesten den errentagarritasuna orekatzen duen partida da; haren zeinua hartzekoduna edo zorduna izan daiteke, hasieran sustapen bakoitzerako aintzat hartutako banakako errentagarritasunaren arabera, eta programa-kontratu bereko sustapen guztiei tarte orokorra aplikatzen zaie. Aurrekoaren ondorioz, sustapen jakin bat ixten denean, ateratzen den emaitza banaka lortutako tarte da, horri lotutako diru-laguntzaren eraginez doitu, positiboa zein negatiboa izan, erregistro-irizpidea hau kontuan hartuz:

- Sustapenak diru-laguntza negatiboa badauka lotuta, haren emaitzek beste sustapen batzuk orekatzeko balio dutelako, diru-laguntzari lotutako zenbatekoa balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean ordainduta kargatzen zaie emaitzei.
- Sustapenak diru-laguntza positiboa badauka lotuta, lotutako diru-laguntzaren zenbatekoa balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafearen kargura ordaintzen da emaitzetan.

Lagapenak

Sozietateak, bere jarduera garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmenta-balioan erregistratzen dira izakinen epigrafean, eta eskuarki balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean izaten dute ordaina. Sozietateak lursail horietan eraikitako sustapenak saltzen diren unean erregistratzen du diru-laguntza horien kasuan kasuko diru-sarrera.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Deudor por subvenciones concedidas" y "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros", respectivamente (Notas 21 y 18).

El concepto de subvención por Contrato-Programa es por tanto una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluida en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individual considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un margen global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, al cierre de una promoción concreta, se obtiene como resultado el margen obtenido individualmente, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

- En caso de que se trate de una promoción que lleve una subvención negativa por servir sus resultados para el equilibrio de otras promociones, se carga a resultados el importe asociado de subvención con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.
- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada una subvención positiva, se abona a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.

Cesiones

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida generalmente en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance. La Sociedad registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre estos terrenos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

Pertsonal-gastuek une bakoitzean sortutako sozietatearen hartzeko eta betebeharrak sozial guztiak, derrigorrezkoak zein borondatezkoak, bame hartzen dituzte, aparteko ordainsariengatik betebeharrak, oporrak eta ordainsari aldakorak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

Mota horretako ordainsariak, eguneratu gabe, jasotako zerbitzuengatik ordaindu behar den zenbatekoan balioesten dira; oro har, ekitaldiko pertsonal-gastu gisa erregistratzen dira eta egoera-balantzeko pasibo-kontu batean jasotzen da, ekitaldiaren amaieran sortutako guztizko gastuaren eta ordaindutako zenbatekoaren arteko diferentzia kontuan hartuta.

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira. Plan zehaztu baten arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uzteaz gain konpromisoa edo borondatez uko egitea animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua uzteagatik kalte-ordainak emateko konpromisoa modu fidagarrian hartu duenean aitortzen ditu sozietateak prestazio horiek.

Ekitaldiaren amaieran, ez zegoen langileria murrizteko planik; beraz, ez da beharrezkoa kontzeptu horrengatik homidurarik sortzea.

Langileentzako epe luzeko ordainsariengatik pasiboak

Administrazio publikoarentzat lan egiten duten enplegatuen hitzamen kolektiboaren arabera, 60 urtetik aurrera erretiro aurreratua hartzeko eskubidea dute, baldin eta sozietatean gutxienez hamar urteko antzinatasuna badaukate (zerbitzu aktiboa edo plaza-erreserba dakarren egoera administratiboa). Hala ere, prestakuntza hau, 2012ko ekitalditik etenda aurkitzen da.

4.12. GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esta prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). Sin embargo, esta prestación se encuentra suspendida desde el ejercicio 2012.

Artikulu honen aplikazioa etenda geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorren Legearen arabera.

La aplicación de este artículo ha quedado suspendida en virtud de la Ley de presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eraman dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak Itzari borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira.

Los compromisos adquiridos con el personal derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzari, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal.

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioa tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

La sociedad no ha realizado pagos basados en instrumentos de patrimonio propio.

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE-ELEMENTUAK

Sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabiltzen diren eta ingurumen-inpaktu txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea bane) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat. Sozietatearen jarduerak, bere izaeragatik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.

4.14. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

4.15. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO TRANSAKZIOAK

Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresez, elkartuez eta talde anitzaz gain, honako hauek jo dira sozietateari lotutako alderditzat: zuzenean edo zeharka sozietatearen boto-eskubideetan partaidetza daukaten eta, beraz, batan edo bestean eragin nabarmena eduki ahal duten pertsona fisikoak zein haien hurbileko senideak, sozietateko funtsezko langileak (zuzenean zein zeharka enpresaren jardueraren plangintza, zuzendaritza eta kontrolaren gaineko boterea eta erantzukizuna dauzkaten pertsona fisikoak), besteak beste, administratzaileak eta zuzendaritzakoak, beren hurbileko senideekin batera, baita arestian aipatutako pertsonen eragin nabarmena duten erakundeak ere.

4.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En la preparación de las cuentas anuales se han considerado partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas

anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Era berean, sozietatearekin kontseilariren bat edo zuzendaritzako kideren bat partekatzen duten enpresak jotzen dira lotutako alderditzat, salbu eta horrek ez daukanean eragin nabarmenik bien finantza- eta ustiapen-politikan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsone juridikoa) ordezkariaren (pertsone fisikoaren) hurbileko senideak ere.

Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

Sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.16. AKTIBOAK ETA PASIBOAK ARRUNT ETA EZ-ARRUNT GISA SAILKATZEA

Sozietateak, egoera-balantzea aurkezteko, aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzen ditu.

4.16. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

Illo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu bane:

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Sozietateak bi ustiapen ziklo normal garatzen dituela irizten da:
- Higiezinaren promozioak berez duena, eta produkzio zikloan, babestutako etxebizitzaren sustapenean, sartzen diren aktiboak eskuratzen direnetik, sustapenak efektibo gisa edo efektiboaren baliokide gisa egiten diren arte.
Beraz, entitatearen ustiapen ziklo hori hamabi hilabete baino gehiagokoa da.
- Etxebizitzaren jardura errentatzaileak berez duena. Ziklo horrek hamabi hilabete irauten duela irizten da.
- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada.

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera que la sociedad desarrolla dos ciclos normales de explotación:
- El propio de la promoción inmobiliaria, en el que el tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al ciclo productivo, promoción de vivienda protegida, y la realización de las promociones en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Por lo tanto, este ciclo de explotación de la Entidad es superior a doce meses.
- El propio de la actividad de arrendadora de viviendas. Se considera que en ese ciclo la duración es de doce meses.
- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año contado a partir de

Ondorioz, aktibo ez-aruntak arunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arunt gisa sailkatzen dira.

Pasibo aruntak hauek hartzen ditu bame:

- Aurrez aipatutako ustiapeneko ziklo normalari lotutako betebeharrak eta enpresak haren bamean kitatzea espero duena.
- Epemuga edo iraungitzea epe laburrean egitea espero diren betebeharrak aruntetan sailkatzen dira dagokien zatian.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arunt gisa sailkatzen dira.

la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte que corresponda.

- El efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.
- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

4.17. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

Trantsizio-dataren (2008ko urtarilaren 1a) baino lehen gertatutako negozio-konbinazioak aurreko kontabilitate-araudiko kontabilitate-balio berean daude erregistratuta; data horretatik (2008ko urtarilaren 1etik) aurrera jazotako negozio-konbinazioak, aldiz, eskurapen-metodoa aplikatuz erregistratzen dira.

Metodo horretan, konbinazioan eskuratutako aktibo guztiak eta gain hartutako pasibo eta pasibo kontingenteak balioetsi eta kontabilizatu behar dira, baita, hala badagokio, aktibo eta pasibo horien arrazoizko balioaren eta konbinazioak data horretan duen kostuaren arteko diferentzia ere.

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

Eskudiru-fluxuen egoeran, adierazpen hauek zentzu hauetan erabiltzen dira:

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak;

4.17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Las combinaciones de negocio producidas con anterioridad a la fecha de transición (1 de enero de 2008) se encuentran registradas por el valor contable por el que lo estaban bajo la anterior normativa contable, mientras que las combinaciones de negocio producidas desde dicha fecha (1 de enero de 2008) se registran aplicando el método de adquisición.

Este método supone valorar y contabilizar, a la fecha de adquisición, todos los activos adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en la combinación, así como, en su caso, la diferencia entre el valor razonable de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación a dicha fecha.

4.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes,

horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.

- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan bane hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantzaketa-jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. FINANTZA-TRESNEN IZAERARI ETA ARRISKU-MAILARI BURUZKO INFORMAZIOA

Sozietatearen arriskuen kudeaketa finantza-zuzendaritzan zentralizatuta dago; horrek interes-tasen eta truke-tasen aldaketekiko zein kreditu- eta likidezia-ariskuekiko esposizioa kontrolatzeko beharrezkoak diren mekanismoak ezarita dauzka. Ondoren, sozietateari eragiten dioten finantza-arisku nagusiak adieraziko dira:

Kreditu-arriskua:

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan diruzaintza eta baliokide diren aktibo likidoak ditu.

Sozietateak ez du kreditu-arisku handirik, eskrituratzen diren unean ia salmenta guztiak kobratzen baitituzte.

Likidezia-arriskua:

Konprometituta dituen ordainketei edo inbertsio berrien ondoriozko konpromisoei aurre egiteko sozietatearen balizko ezintasunaren arriskua da.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La Sociedad no tiene un riesgo de crédito significativo ya que cobran la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración.

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzuteko helburuarekin, sozietateak diruzaintza, balantzea erakusten baitu, eta akziodunen babesa dauzka, bai Eusko Jaurlaritzarena bai finantza-erakundeena.

Bestalde, sozietatearen homitzaile nagusiek finantza-erakundeekiko deskontu-lerroak sinatuta dauzkate etxebizitzak sustatzeko finantza-lankidetzako hitzarmenaren esparruan (18. oharra), sozietateak sustapen bakoitzean zor dizkien ziurtapenak baliatuz joateko. Poliza horietan hizpatutako baldintzek xedatzen dute deskonturako eta horri lotutako finantza-kargarako baimena sozietatearen kargurakoak direla baina finantza-ariskua ziurtapenaren deskontua egiten duen eraikitzaileari dagokiola.

Sozietateak oinarizko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

1. 12 hilabeteko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; hilez hil zehaztuta dago.
2. 30 eguneko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; egunez egun zehaztuta eta egunero eguneratuta dago, finantza-informazioko sisteman sartutako ordainketa-konpromisoetan oinarrituta egina.

Tresna horien bidez diruzaintzak zenbatekoari eta denborari dagokienez dituen beharrak identifikatu eta finantzaketa-behar berriak planifikatzen dira.

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2025eko ekitaldiko urtamiletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezinaren merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere.

Nolanahi ere, akziodun bakarrak adierazi du sozietateari laguntzen jarraitzeko asmoa duela, eta emandako finantzaketaren epe laburreko galdagarritasuna edo finantzaketa gehigarria ematea kutxa-fluxuen sorreraren mende egongo dela, horrek eragiketen garapen normala eta konpromisoak betetzea bermatu ahal izateko.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista único, Gobierno Vasco.

Por otra parte, los proveedores principales de la Sociedad tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción de viviendas (Nota 18) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle mensual.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período enero-diciembre del ejercicio 2025 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

En todo caso, el accionista único ha manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones, así como el cumplimiento de sus compromisos.

Merkatu-arriskua:

Sozietateak bere kudeaketan gogoan dituen arrisku nagusietako bat izakinen balioaren nariadura da; beraz, sozietateak etengabe aztertzen ditu higiezin merkatuaren egungo egoera eta epe ertaineko eta luzeko itxaropenak.

Sozietateak aurre egiten dien merkatu-arriskuen artean, interes-arriskua eta prezio-arriskua gailentzen dira, arauketa-arriskuez gain.

lido horretan, higiezin zikloaren plangintza eta jarraipen egokia egiten ari da, epe ertaineko eta luzeko eskaintza eta eskaria etengabe analizatuz, erabaki fidagarriak, sektoreari buruzko jakintzan eta esperientzian zein aldagai makro eta mikroekonomikoen (BPGd, interes-tasak, etab.) bilakaeran oinarrituak, hartzeko oinarri sendoa edukitzeko asmoz. Eragiten dioten arriskuak arindu eta kontrolatze aldera, sozietatearen zorpetze-maila eta -kostuaren kontrol etengabea egiten da. Halaber, inbertsio-proiektu bakoitzari buruz azterketa xehatuak egiten dira; besteak beste, errentagarritasunari, zorpetzeari eta litezkeen arriskuei buruzko datuak ematen dituzte eta negozio-erabakiei eusten laguntzen dute. Horrela, sozietateak haren higiezin jardueran dauden arriskuak etengabe ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

Dena den, sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuen bano nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza libre ez bezala, eta denboran gehiago irauten duen eskaria baitauka, salmenta-prezio baxuagoa dela eta. Kontuan hartu behar da sozietatea Eusko Jaurlaritzaren gizarte-politikarako tresna dela eta, hortaz, Eusko Jaurlaritzak hartzen dituen erabakiek eragin nabarmena dutela sozietatearen eskari, estrategia eta etorkizunean.

Interes-tasako arriskua:

Sozietatearen interes-tasako arriskua, funtsean, kanpoko baliabideetatik sortzen da. Tasa aldakorretan jaulkitako kanpoko baliabideek eskudiru-fluxuen interes-tasako arriskuaren eraginpean jartzen dute sozietatea. Sozietatearen mailegu eta kreditu gehienak Euriborren indexatuta daude.

Riesgo de mercado:

Uno de los principales riesgos que la Sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus existencias por lo que, de forma permanente la Sociedad analiza la situación actual del mercado inmobiliario, así como sus expectativas a medio y largo plazo.

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta la Sociedad, destacan el riesgo de interés, y el riesgo de precios, aparte de los riesgos regulatorios.

En este sentido, se está realizando una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo a fin de tener una base sólida para la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (P.I.B., tipos de interés, etc.). A fin de mitigar y controlar los riesgos a los que está expuesta, se desarrolla un continuo control del nivel y costo de endeudamiento de la Sociedad. Asimismo, cada proyecto de inversión es objeto de estudios detallados que aportan, entre otros aspectos, datos sobre rentabilidad, endeudamiento y posibles riesgos, que ayudan a soportar las decisiones de negocio, así la Sociedad aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria.

No obstante, el riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge, básicamente, de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

Sozietateak ez du finantza-tresna deribaturik erabiltzen interes-tasako ariskutik babesteko.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrirse del riesgo de tipo de interés.

6. IBILGETU UKIEZINA

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Hauek dira 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2025 Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2024	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2025
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.765.166	53.981	-	1.819.147
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.527.360)	(69.749)	-	(1.597.109)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	237.806	(15.768)	-	222.038
Guztira / Total	237.806	(15.768)	-	222.038

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.686.038	79.128	-	1.765.166
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.469.852)	(57.508)	-	(1.527.360)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	216.186	21.620	-	237.806
Guztira / Total	216.186	21.620	-	237.806

2025eko abenduaren 31n, ibilgetu ukiezinako elementuak zeuden, erabilera jarraituko egoeran, eta erabat amortizatuta zeuden, 1.426.544 euroko zenbatekoarekin (1.413.844 euro 2024ko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2025 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.426.544 euros (1.413.844 euros a 31 de diciembre de 2024).

7. IBILGETU MATERIALA

Hauek dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta nariaduretan egon diren mugimenduak:

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2025 Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2024	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2025
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>18.062.544</u>	=	=	=	<u>18.062.544</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.312.706	-	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.730.698</u>	<u>61.532</u>	=	=	<u>2.792.230</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	175.190	16.881	-	-	192.071
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	5.722	-	-	1.026.741
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	853.144	38.929	-	-	892.073
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	=	=	=	=	=
Guztira / Total	20.793.242	61.532	-	-	20.854.774
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(7.585.789)</u>	<u>(525.182)</u>	=	=	<u>(8.110.971)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(2.498.514)</u>	<u>(69.798)</u>	=	=	<u>(2.568.312)</u>
• Erremintak / Utillaje	(666.304)	-	-	-	(666.304)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(138.953)	(5.795)	-	-	(144.748)
• Altzariak / Mobiliario	(939.229)	(18.207)	-	-	(957.436)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(738.987)	(45.796)	-	-	(784.783)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(10.084.303)	(594.980)			(10.679.283)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	=	=	=	<u>(561.946)</u>
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>9.914.809</u>	<u>(525.182)</u>	=	=	<u>9.389.627</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	9.726.917	(525.182)	-	-	9.201.735
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>232.184</u>	<u>(8.266)</u>	=	=	<u>223.918</u>
• Erremintak/ Utillaje	-	-	-	-	-
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	36.237	11.086	-	-	47.323
• Altzariak / Mobiliario	81.790	(12.485)	-	-	69.305
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	114.157	(6.867)	-	-	107.290
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	=	=	=	=	=
Guztira / Total	10.146.993	(533.448)	-	-	9.613.545

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>18.062.544</u>	=	=	=	<u>18.062.544</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.312.706	-	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.662.816</u>	<u>67.882</u>	=	=	<u>2.730.698</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	165.721	9.469	-	-	175.190
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	794.731	58.413	-	-	853.144
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041
<u>Eqite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	=	=	=	=	=
Guztira / Total	20.725.360	67.882	-	-	20.793.242
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(7.060.605)</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>(7.585.789)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>(2.427.084)</u>	<u>(71.430)</u>	=	=	<u>(2.498.514)</u>
• Erremintak / Utillaje	(666.304)	-	-	-	(666.304)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(134.897)	(4.056)	-	-	(138.953)
• Altzariak / Mobiliario	(920.935)	(18.294)	-	-	(939.229)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(689.907)	(49.080)	-	-	(738.987)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(9.487.689)	(596.614)			(10.084.303)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	=	=	=	<u>(561.946)</u>
GARBIA / NETO:					

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:	10.439.993	(525.184)	=	=	9.914.809
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	10.252.101	(525.184)	-	-	9.726.917
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	235.732	(3.548)	-	=	232.184
• Erremintak / Utillaje	-	-	-	-	-
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	30.824	5.413	-	-	36.237
• Altzariak / Mobiliario	100.084	(18.294)	-	-	81.790
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	104.824	9.333	-	-	114.157
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso	=	=	=	=	=
Guztira / Total	10.675.725	(528.732)	-	-	10.146.993

2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da mugimendu esanguratsurik izan.

"Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Gamarako Atea kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren.

Era berean, "Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak Txurdinaga M-23 sustapena kokatzen den lursailaren balioa biltzen du, jabetza soilerako eskubidea bakarrik gordetzen duelako, lursail horren gainean eraikitako etxebizitzaren erosleei horren azalera-eskubidea eskualdatu baitie, 75 urteko epean. Sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bezala, ez du lursail horren jabetzak azkenean izango duen xedeari buruzko behin betiko erabakirik hartu, baina eskubideak antzintasun handieneko jabeek saltzeko ikuspegi berri bat aztertzen ari da. Sozietateak horren balio guztia (562 mila euro) nariatu zuen aurreko ekitaldietan.

En los ejercicios 2025 y 2024 no ha habido movimientos significativos.

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Portal de Gamarra (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009.

Asimismo, el epígrafe "Terrenos y construcciones", recoge el valor del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. La Sociedad deterioró en ejercicios anteriores la totalidad del valor de dicho terreno (562 miles de euros).

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta ibilgetu materialeko elementuek dituzten ariskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

Elkarteak ez die, ez 2025ean ez 2024an inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

Entitatearen ibilgetu materialen inbertsioen osotasuna Euskal Autonomi Elkargoan kokatuak daude. Ez dago ibilgetu materialaren elementuen erosketa, salmenta edo/eta besterentze konpromezurik.

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 2.324.888 eurokoak eta 2.261.812 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

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

La Sociedad no ha realizado a partes vinculadas ninguna adquisición de inversiones en inmovilizado material ni en 2025 ni en 2024.

La totalidad de las inversiones de inmovilizado material de la entidad están situadas en la Comunidad Autónoma Vasca. No existen compromisos de compra y o de enajenación o venta de elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 2.324.887 euros y 2.261.812 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / Euros	31/12/2025	31/12/2024
Tresnak / Utillaje	666.304	666.304
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	128.054
Altzariak / Mobiliario	841.745	841.745
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	673.743	610.668
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	2.324.887	2.261.812

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren nariaduragatiko galerarik erregistratu.

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Hauek dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025 Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2024	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrak) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2025
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.130.727	-	8.671	(782.386)	1.357.012
• Eraikuntzak / Construcciones	20.276.003	-	313.674	(3.640.333)	16.949.344
Guztira / Total	22.406.730	-	322.345	(4.422.719)	18.306.356
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
• Eraikuntzak / Construcciones	(4.570.490)	(569.856)	-	824.347	(4.315.999)
NARRIADURA / DETERIORO					
• Eraikuntzak / Construcciones	(2.024.751)	(136.790)	-	227.987	(1.933.554)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.130.727	-	8.671	(782.386)	1.357.012
• Eraikuntzak / Construcciones	13.680.762	(706.646)	313.674	(2.587.999)	10.699.791
Guztira / Total	15.811.489	(706.646)	322.345	(3.370.385)	12.056.803

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrak) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:					
Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:					
• Lursailak / Terrenos	2.747.804	-	7.702	(624.779)	2.130.727
• Eraikuntzak / Construcciones	23.209.188	-	859.266	(3.792.451)	20.276.003
Guztira / Total	25.956.992	-	866.968	(4.417.230)	22.406.730
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
• Eraikuntzak / Construcciones	(4.727.388)	(659.886)	-	816.784	(4.570.490)
NARRIADURA / DETERIORO					
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.300.541)	(818.552)	-	94.342	(2.024.751)
GARBIA / NETO:					
Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:					
• Lursailak / Terrenos	2.747.804	-	7.702	(624.779)	2.130.727
• Eraikuntzak / Construcciones	17.181.259	(1.478.438)	859.266	(2.881.325)	13.680.762
Guztira / Total	19.929.063	(1.478.438)	866.968	(3.506.104)	15.811.489

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, balantze erantsiko "Higiezin inbertsioak" kapituluak 4.3 oharrean deskribatutakoaren arabera behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu duten eraikitako etxebizitzak kostua biltzen du, kalifikazioari higiezin jakin batzuen azalera-jabetza lagatzeko aukera ematen duen errentamendua gehitzeko, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin, horiei dagokien errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada.

Kontratuak partikularrak dira eta 5 urteko epe-muga daukate eta klausula bat barne hartzen dute, zeinaren arabera kontratuaren amaieran errentariak etxebizitza eskuratzeko aukera daukan, prezioetik kontratuak iraun duen bitartean ordaindu diren errenten zenbatekoen zati bat eta kontratua sinatzean ordaindutako azalera-eskubidea lagatzeko aukeraren zenbatekoa kenduta. Beraz, sozietatearen higiezin inbertsioen xedea, soilik etxebizitzei eta horien erantsiei baitagokio, alokairua bakarrik da.

Era berean, 2014ko ekitaldian, sozietateak Arabako Foru Aldundiarekiko (AFA) lankidetzahitzamena sinatu zuen Salburuan, Gasteizen, bazterketa-ariskuan dauden pertsonentzako ekipamendu baterako (eguneko zentroa). Ekipamendu horren (eguneko zentroa) kostua 731 mila euro dira; eraikuntzen epigrafean daude kontabilizatuta. AFArekiko lagapen-kontratuak ibilgetu hori 30 urtez doan lagako dela xedatzen du; 2044ko maiatzaren bukatzen da epea.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabeko inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezin kosteajasetzen du, 2025eko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekin sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, higiezin inbertsioetat jotzen ziren etxebizitzak eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capítulo "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto recoge el coste de aquellas viviendas construidas sobre las que, según lo descrito en la Nota 4.3, se ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo, y sobre las que se ha suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se ha recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie.

Los contratos con particulares que tienen un vencimiento de 5 años incluyen una cláusula según la cual al fin del contrato el arrendatario tiene la opción de adquirir la vivienda, descontándose del precio una parte de los importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de superficie abonado a la firma del contrato. Por lo tanto, el destino de las inversiones inmobiliarias de la sociedad, que se corresponde exclusivamente con viviendas y anejos a éstas, es exclusivamente el de alquiler.

En el ejercicio 2014, la Sociedad firmó un Convenio de Colaboración con la Diputación Foral de Álava (DFA) de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua- Vitoria-Gasteiz (Centro de día). El coste de dicho equipamiento (Centro de día) asciende a 731 miles de euros, contabilizados en el epígrafe de Construcciones. El contrato de cesión con DFA considera la cesión gratuita de este inmovilizado durante 30 años que vencen en mayo de 2044.

El epígrafe "Existencias incorporadas por la empresa a su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge, el coste de los inmuebles clasificados en cada ejercicio como inversiones inmobiliarias en función de su destino, los movimientos de 2025 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	metro karratuak / metros cuadrados			
	2025eko ekitaldia / Ejercicio 2025		2024ko ekitaldia / Ejercicio 2024	
	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Lokalak, Garajeak eta Trasteleki Libreak / Locales , Garajes y Trasteros libres	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Lokalak, Garajeak eta Trasteleki Libreak / Locales , Garajes y Trasteros libres
Blzkala	3.677	6.697	5.095	8.010
Gipuzkoa	943	7.818	1.026	8.262
Araba / Alava	1.584	4.590	2.701	4.931
Guztira / Total	6.204	19.105	8.822	21.203

2025eko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 838.032 euro izan dira, (941.954 euro 2024ko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatik diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2025eko ekitaldian 64.740 euro egin dira; (82.024 euro 2024ko ekitaldian), diru kopuru hau kontratu hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatik diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2025eko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetak inbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoz.

2025eko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 321.979 eurokoa da (282.235 euro 2024an) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrak epe luzera - Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratua dago.

Bestalde, 2025eko ekitaldian, elkarteak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 91 etxebizitza besterendu ditu (76 etxebizitza 2024 urtean). Era honetan 847.938 eurotako (2024ko ariketan 923.740 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

2025eko ekitaldiaren itxieran aitortutako balio-namiaduraren analisiaren emaitzaren arabera,

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2025 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 838.032 euros (941.954 euros durante el ejercicio 2024), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. Asimismo, en el ejercicio 2025 se han registrado 64.740 euros (82.024 durante el ejercicio 2024) correspondientes a devengos de la opción de compra que incluyen estos contratos y registrados, asimismo, en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamientos". Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2025 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2025, el importe de las opciones de cesión de propiedad superficialia recibidas de los arrendatarios y pendientes de imputar a resultados, así como de las fianzas asciende a 321.979 euros (282.235 euros en 2024), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha enajenado 91 elementos (76 elementos en el ejercicio 2024) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 847.938 euros (923.740 euros en ejercicio 2024) que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El resultado del análisis del deterioro de valor reconocido al cierre del ejercicio 2025, considera un

91.197 euroko aplikazio garbia du homiduran (724.210 euroko homidura-zuzkidura garbia 2024ko ekitaldian). Homidura hori, funtsean, higiezinetak inbertsio batzuen (etxebizitzaren) balio berreskuragarria txikitzearen ondorio da, alokairu-kontratuetatik espero den etekinaren arabera, eta, era berean, galera posibleak kontuan hartuta, deskribatu diren erosketa-aukerak baliatzen badira, bai eta inbertsio horiei esleitutako dirulaguntzak ere.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2025eko eta 2024ko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, Sozietatearen inbertsio higiezinak ez daude hipotekatuta banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

Ekitaldiaren amaieran, ez dago mota horretako inbertsioen salerosketa-konpromisorik ezta higiezin inbertsioak eskuratu, eraiki edo garatzeari buruzko kontratu-betebeharrik ere. Mantentzerako, konponketetarako eta hobekuntzetarako kontratu-betebeharrak ez dira garrantzitsuak.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta inbertsio horiek dituzten ariskuak estaltzeko, eta sozietatearen ustez poliza horien estaldura nahikoa da.

importe de 91.197 euros de aplicación neta de provisión (724.210 euros de dotación neta de provisión en el ejercicio 2024). Esta provisión responde, fundamentalmente, a la disminución del valor recuperable de algunas de las inversiones inmobiliarias (viviendas), en función del rendimiento esperado de los contratos de alquiler, considerando, asimismo, las posibles pérdidas, en el supuesto de que se ejerciten las opciones de compra que han sido descritas, así como las subvenciones asignadas estas inversiones.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se encuentran inversiones inmobiliarias de la sociedad hipotecadas en garantía de la devolución préstamos bancarios.

Al cierre del ejercicio, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

9. ERRENTAMENDUAK

9.1. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Errentatzaile-jarreran, sozietateak dauzkan errentamendu eraginkorreko kontratuak hauek dira: alde batetik, 8. oharrean deskribatutako erosteko aukera ematen duten kontratuak (partikularrentzako erosteko aukera ematen duen etxebizitza-alokairua) eta, bestetik, Alokabide SA (20. oharra) lotutako sozietatei bulego-lokalak alokatzeko kontratuak.

Hauek ziren, 2025eko eta 2024ko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatik etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Gehienez urtebete / Hasta un año	637.377	835.581
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	1.659.530	1.777.244
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	1.062.890	1.236.000
Guztira / Total	3.359.797	3.848.825

9.2. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

2025eko ekitaldian, Sozietateak alokatutako lokalak izan ditu Donostian eta Gasteizen, eta 29.338 euroko gastua eragin dute alokairuengatik. (43.602 euro 2024an) Gastu hori galdu-irabazien kontuko "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean dago erregistratuta.

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2025eko edo 2024ko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierreant eman. Ez dago kontratu horien arabeko ordainketa kontingenterik.

9. ARRENDAMIENTOS

9.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden, por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 (Alquiler de viviendas con opción de compra a particulares) y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. (Nota 20).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha ocupado locales en régimen de alquiler en Donostia y Vitoria que han supuesto un gasto por alquileres de 29.338 euros (43.602 euros en 2024), que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ni al cierre de los ejercicios 2025 ni 2024, ni en el transcurso de dichos ejercicios, los bienes alquilados por la Sociedad han sido subarrendados a terceros. No existen pagos contingentes en virtud de estos contratos.

**10. FINANTZA – AKTIBOAK:
KATEGORIAK ETA EPEMUGAK**

**10. ACTIVOS FINANCIEROS:
CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS**

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoría eta moten araberrako sailkapena, eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (12. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

2025.12.31 / 31.12.2025:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	61.731	2.358.573	2.420.304
Guztira / Total	61.731	2.358.573	2.420.304

2024.12.31 / 31.12.2024:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	60.025	1.560.214	1.620.239
Guztira / Total	60.025	1.560.214	1.620.239

Sozietatearen administratzaileen ustez, aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen kontabilitate-balioa haien arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da aktibo finantzario horiengatik sarrera finantzariorik erregistratu

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado ingresos financieros por estos activos financieros

11. IZAKINAK

11. EXISTENCIAS

Hauek dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2025 Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2024	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. ohararak) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2025
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	131.272.621	26.628.261	(61.275.635)	-	-	96.625.247
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	101.351.686	35.281.769	(16.335.458)	-	-	120.297.997
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	8.403.841	296.786	77.611.093	(322.346)	(77.890.140)	8.099.234
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	101.900	313.456	-	-	(70.216)	345.140
Guztizkoa / Total	241.130.048	62.520.272	-	(322.346)	(77.960.356)	225.367.618
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(63.088.205)	(4.864.649)	16.355.348	-	-	(51.597.506)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(3.023.476)	-	(13.458.657)	-	-	(16.482.133)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(4.635.918)	(141.829)	(2.896.691)	228.869	3.015.573	(4.429.996)
Guztizkoa / Total	(70.747.599)	(5.006.478)	-	-	3.015.573	(72.509.635)
Guztizkoa / Total	170.382.449	57.513.794	-	(93.477)	(74.944.783)	152.857.983

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak (***) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharrak) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	155.926.161	33.904.749	(19.444.451)	-	(39.113.838)	131.272.621
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	55.627.334	53.545.494	(7.008.531)	-	(812.611)	101.351.686
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	10.213.304	-	26.452.982	(866.968)	(27.395.477)	8.403.841
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	63.367	122.729	-	-	(84.196)	101.900
Guztizkoa / Total	221.830.166	87.572.972	-	(866.968)	(67.406.122)	241.130.048
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(64.718.830)	(4.091.881)	2.350.902	-	3.371.604	(63.088.205)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(649.506)	(23.068)	(2.350.902)	-	-	(3.023.476)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(5.127.201)	(182.775)	-	-	674.058	(4.635.918)
Guztizkoa / Total	(70.495.537)	(4.297.724)	-	-	4.045.662	(70.747.599)
Guztizkoa / Total	151.334.629	83.275.248	-	(866.968)	(63.360.460)	170.382.449

11.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

Erakundearen lursailen xedea hirigintza-jarduketak sustatzea eta etxebizitza babestuak sustatzea da. Helburu horretarako, erakundeak tokiko, probintziako edo autonomia-erkidegoko erakundeei eskuratzen dizkie lursailak, eta antolatzen diren ordainketa-bideek lokalak, etxebizitzak eta horien eranskinak ematea barne hartu ohi dute. Konpromiso horiek 11.7 oharrean jasota daude.

2025eko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketa nagusiak honako hauek izan dira: Zorrotzaurreko egikaritze-unitateen urbanizazioaren jarraipena (2,8 milioi euro), hainbat lurzati Sestao Vega Galindon (7,4 milioi euro), zenbait lurzati Boluetan (13,5 milioi euro) eta lurzatia Eibar Egazelain (2,9 milioi euro).

11.1. TERRENOS Y SOLARES

El destino de los terrenos de la Entidad es la promoción de actuaciones urbanísticas y la promoción de vivienda protegidas. Para este fin, la Entidad adquiere terrenos, a entidades públicas locales, provinciales o autonómicas, y se articulan medios de pagos que suelen incluir la entrega de locales, viviendas y sus anejos. Estos compromisos están recogidos en la Nota 11.7.

Durante el ejercicio 2025 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de las unidades de ejecución de Zorrotzaurre por un importe de 2,8 millones de euros, diversas parcelas en Sestao Vega Galindo por un importe de 7,4 millones de euros, diversas parcelas en Bolueta por

importe de 13,5 millones de euros y parcela en Eibar Egazelai por un importe de 2,9 millones de euros.

2024ko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketa nagusiak honako hauek izan dira: Zorrotzaurreko egikaritze-unitateen urbanizazioaren jarraipena (14,7 milioi euro), Sestaoko Vega Galindoko zenbait partzela (9,8 milioi euro), Boluetako zenbait partzela (6,8 milioi euro) eta Eibar Egazelaiko partzela (2,3 milioi euro).

Durante el ejercicio 2024 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de las unidades de ejecución de Zorrotzaurre por un importe de 14,7 millones de euros, diversas parcelas en Sestao Vega Galindo por un importe de 9,8 millones de euros, diversas parcelas en Bolueta por importe de 6,8 millones de euros y parcela en Eibar Egazelai por un importe de 2,3 millones de euros.

2024ko ekitaldian, Zorrotzaurreko UE1ko DB-3 lurzatia saldu zen, 52,2 milioi euro inguru.

En el ejercicio 2024 se produjo la venta de la parcela DB-3 de la UE1 de Zorrotzaurre por un importe aproximado de 52,2 millones de euros.

11.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2025eko eta 2024ko ekitaldiei dagozkien eta "Aribideko sustapenak" epigrafean sartuta dauden gehikuntzak, funtsean, ekitaldi horietan aribidean egon diren sutapenen eraikuntza-proiektuen, -lizentzien eta -ziurtapenen kostuak dira, baita finantza-gastuen kapitalizazioa ere. Urteko proiektu nahiz indarrean dauden promozio nagusiak honako hauek izango dira:

11.2. PROMOCIONES EN CURSO

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 incluidas en "Promociones en curso" se corresponden, básicamente, con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en dichos ejercicios, así como con la capitalización de gastos financieros, siendo los principales proyectos del año y las principales promociones en curso las siguientes:

	Milaka Euro / Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Amurrio Sapur 60 ES/VS	8.809	6.067
Zarautz Salberdin Parcela R-9 91 aBOE/VPOa	13.257	6.596
Amurrio Sapur 42 ES/VS	-	5.590
Getxo Sarrikobaso 68 aBOE/VPOa	-	8.134
Barakaldo Bº Carmen 108 aBOE/VPOa	-	11.086
Getxo Iturribarri II 58 aBOE/VPOa	-	7.186
Bilbao Zorrozaurre 120 BOE/VPO	-	19.788
Getxo Venancios 54 aBOE/VPOa	7.376	4.455
Zumarraga Eiga Berri 2 36 VS +72 aBOE/VPOa	-	11.151
Orio Munto 46 aBOE/VPOa	-	6.156
Sestao Vega Galindo 180 aBOE/VPOa	26.458	-
Bilbao Bolueta 144 aVPO/BOEa	25.585	-
Eibar Egazelai 36 aBOE/VPOa	9.232	-
Hondarribia Presa 66 VPOa/BOEa	8.118	2.471
Bilbao Cortes 23 ES/VS	4.150	1.650
Sopelana Loiola 24 aBOE/VPOa	4.044	2.580
Sopelana 33aBOE/VPOa	5.103	2.223

2025eko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Bilbao Zorrozaurre 120 BOE/VPO
- Amurrio Sapur 42 ES/VS
- Getxo Sarikobaso 68 aBOE/VPOa
- Barakaldo 108 aBOE/VPOa
- Getxo Ituribri 58 aBOE/VPOa
- Zumarraga 36 ES/VS + 72 aBOE/VPOa
- Orio 46 aBOE/VPOa
- Urretxu 24 aBOE/VPOa

2024ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO

22.2 oharra 2025 eta 2024 ekitaldien galdu-irabazien kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

11.3 ERAIKITAKO ERAIKINAK

2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko aldakuntza nagusiak

Sozietateak 576 etxebizitza saldu ditu 2025eko ekitaldian. Salmenta horietatik 122 partikularrei transmititu zaizkie 18.676 mila euroren truke, eta 454 etxebizitza Alokabideri, 43.116 mila euroren truke. Era berean, 3.900 mila euroko lokal bat saldu da.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Amurrio 42 ES 42 etxebizitza, 3.436 mila euro.
- Getxo Sarikobaso 68 aBOE 68 etxebizitza, 5.988 mila euro.
- Barakaldo 108 aBOE 108 etxebizitza, 12.603 mila euro.
- Bilbao Zorrozaurre 120 BOE 118 etxebizitza, 18.090 mila euro.
- Getxo Ituribarri 58 aBOE 58 etxebizitza, 7.550 mila euro.
- Orio 46 aBOE 46 etxebizitza, 3.408 mila euro.
- Zumarraga 36 ES + 72 aBOE: 108 etxebizitza; zenbatekoa: 8.216 mila euro.

En el ejercicio 2025 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Bilbao Zorrozaurre 120 BOE/VPO
- Amurrio Sapur 42 ES/VS
- Getxo Sarikobaso 68 aBOE/VPOa
- Barakaldo 108 aBOE/VPOa
- Getxo Ituribri 58 aBOE/VPOa
- Zumarraga 36 ES/VS + 72 aBOE/VPOa
- Orio 46 aBOE/VPOa
- Urretxu 24 aBOE/VPOa

En el ejercicio 2024 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO

La Nota 22.2 indica los efectos en la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2025 y 2024.

11.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2025 a la venta de 576 viviendas. De estas ventas, 122 se han transmitido a particulares por importe de 18.676 miles de euros, y 454 viviendas a Alokabide por importe de 43.116 miles de euros. Así mismo, se ha vendido un local por importe de 3.900 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Amurrio 42 VS 42 viviendas por importe de 3.436 miles de euros.
- Getxo Sarikobaso 68 VPOa 68 viviendas por importe de 5.988 miles de euros.
- Barakaldo 108 VPOa 108 viviendas por importe de 12.603 miles de euros.
- Bilbao Zorrozaurre 120 VPO 118 viviendas por importe de 18.090 miles de euros.
- Getxo Ituribarri 58 VPOa 58 viviendas por importe de 7.550 miles de euros.
- Orio 46 VPOa 46 viviendas por importe de 3.408 miles de euros
- Zumarraga 36 VS + 72 VPOa 108 viviendas por importe de 8.216 miles de euros

2024ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko aldakuntza nagusiak

Sozietateak 246 etxebizitza saldu ditu 2024ko ekitaldian. Salmenta horietatik 38 partikularrei transmititu zaizkie 5.624 mila euroren truke, eta 208 etxebizitza Alokabideri, 18.451 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Vitoria Salburua 166 aBOE 166 etxebizitza 15.903 mila euroren truke.
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES + 32 BOE 69 etxebizitza 6.168 mila euroren truke.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2024 a la venta de 246 viviendas. De estas ventas, 38 se han transmitido a particulares por importe de 5.624 miles de euros, y 208 viviendas a Alokabide por importe de 18.451 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Vitoria Salburua 166 VPOa 166 viviendas por importe de 15.903 miles de euros.
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 VS + 32 VPO 69 viviendas por importe de 6.168 miles de euros.

Eraikitako eraikinen narriadura

2025eko abenduaren 31n, sozietateak 206 mila euroko zenbateko garbia erregistratu du galdu-irabazien kontuko «Uneko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa» epigrafean (491 mila euroko ordainketa 2024ko abenduaren 31n) narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinetako baten kontabilitate-balioa gauzatze-baliora egokitze. Narriadura zehazteko, Sozietateak dagoen eskaria, kokalekuak, merkatu-azterketak eta sektorearen ezagutza hartzen ditu kontuan.

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado con abono al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe neto de 206 miles de euros (abono de 491 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización. Para la determinación del deterioro la Sociedad considera la demanda existente; las localizaciones; estudios de mercado y el conocimiento del sector.

Aseguruak

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta eraikitako eraikinek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

Seguros

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

11.4 INTERES KAPITALIZATUAK

2025eko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 81 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (4 mila euro 2024ko abenduaren 31n);

11.4 . INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 81 miles de euros (4 miles de euros al 31 de diciembre de 2025),

funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-lerroei dagozkie. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da. Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzeriko dirura aldatzeko diferentziengatik. Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2025eko abenduaren 31n, 7.805 mila euro ziren (8.125 mila euro 2024ko ekitaldiaren amaieran).

básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas. Dicho importe ha sido registrado con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas adjunta. No se ha capitalizado importe alguno por diferencias de cambio en moneda extranjera. El importe capitalizado por intereses total, incluyendo el correspondiente a ejercicios anteriores que forman parte del valor de las existencias de la entidad, a 31 de diciembre de 2025 asciende a 7.805 miles de euros (8.125 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

11.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da horrelako erosketarik egin.

11.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido este tipo de adquisiciones.

11.7. SALEROSKETA-KONPROMISO IRMOAK

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari da, eta 2025eko ekitaldia ixtean saltzeko konpromiso irmoak ditu. Konpromiso horien gainean aurrerakin bat jaso du etorkizuneko jabeengandik, normalean etxebizitzaren eta haren eranskinen zenbateko osoaren % 20tik. Azkenik, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, normalean titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta trukean trukaturako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak eta/edo lokalak emango dira horien truke. Sozietateak abian diren sustapenetako etxebizitzak saltzeko konpromisoak ere baditu, erakundeei ordaintzeko erabiltzen direnak.

2022ko ekitaldian, Sozietateak Zorrozaurreko DB-3 lurzatiaren salmenta lizitatu eta esleitu zuen, 52,2 milioi eurotan. 2023ko urtarilean, hirugarren batek erosketa-aukera bat sinatu zuen, lurzoruak eskainitako prezioaren baliokidea, 2024ko urtarilaren 31ko epemugarekin. Prezio hori osoirik ordaindu zen, eta bezeroen aurrerakin gisa erregistratu zen sozietatearen kontuetan. 2024ko

11.7. COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA

Compromisos de venta

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de las promociones disponibles, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2025, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Por último, la sociedad realiza contratos de permutas, generalmente de terrenos cedidos por los titulares para la promoción de viviendas y a cambio se entregarán viviendas, anejos y/o locales de las promociones construidas en los terrenos permutados. La sociedad también tiene compromisos de venta de viviendas en promociones en curso que son utilizadas para pagar a instituciones.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad licitó y adjudicó la venta de la parcela DB-3 de Zorrozaurre por importe de 52,2 millones de euros. En enero de 2023 suscribió por un tercero una opción de compra por importe equivalente al precio ofertado por el suelo con fecha de vencimiento de 31 de enero 2024, que fue abonado en su integridad y registrado como anticipo de clientes en las cuentas de la

urtarilaren 25ean, lurzati horren salerosketa eskritura publikoan jaso zen.

Sociedad. Con fecha 25 de enero de 2024 se elevó a escritura pública la compraventa de dicha parcela.

Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso immoak laburbiltzen dira:

El siguiente cuadro resume los compromisos fimes de venta de la Entidad:

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2025/12/31 / 31/12/2025			
	Saltzeko konprometitut ako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzaren kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
<u>Izakinak / Existencias</u>				
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	68	68	n/a	n/a
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	193.926	69.472	1.287	37
Guztira / Total	193.994	69.540		

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2024/12/31 / 31/12/2024			
	Saltzeko konprometitut ako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzaren kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
<u>Izakinak / Existencias</u>				
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	68	68	n/a	n/a
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	172.334	81.614	1.586	16
Guztira / Total	172.402	81.682		

Erosteko konpromisoak

2025eko eta 2024ko abenduaren 31ean ez dago lurzoruak erosteko konpromisorik.

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen compromisos de compra de terrenos.

Eskuratzeko eta eraikitze konpromisoak

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, sozietatearen sustapen-jardueraren ondorioz, erosteko eta eraikitze konpromiso hauek zeuden:

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen los siguientes compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	GEROKO KONPROMISOEN URTE ANITZEKO BANAKETA DISTRIBUCIÓN PLURIANUAL DE COMPROMISOS FUTUROS				
	2026	2027	2028	2029 eta hurreng. 2029 y ss.	GUZTIRA TOTAL
Konprometitua 2025/12/31/ Comprometido a 31/12/2025	58.827.321	44.961.534	6.732.404	1.530.885	112.052.144

	GEROKO KONPROMISOEN URTE ANITZEKO BANAKETA DISTRIBUCIÓN PLURIANUAL DE COMPROMISOS FUTUROS				
	2025	2026	2027	2028 eta hurreng. 2028 y ss.	GUZTIRA TOTAL
Konprometitua 2024/12/31/ Comprometido a 31/12/2024	55.031.393	3.691.559	161.903	70.247	58.955.102

11.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITAS UNEAN

2025eko eta 2024ko abenduaren 31ean ez dago hipotekatutako izakinik.

11.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay existencias hipotecadas.

12. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n:

12. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	2.408	2.412
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	113.761.138	127.420.251
Guztira / Total	113.763.546	127.422.663

Sozietateak dituen kontu korronteak xedapen askekoak dira eta merkatuko interes-tasetan ordainduta daude.

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad son de libre disposición y están remuneradas a tipos de interés de mercado.

2025eko ekitaldian sortutako interesen zenbatekoa 2.291 mila eurokoa izan da (4.874 mila euro 2024ko ekitaldian).

El importe de los intereses generados en el ejercicio 2025 ha ascendido a 2.291 miles de euros (4.874 miles de euros en el ejercicio 2024).

13. FUNTS PROPIOAK

13. FONDOS PROPIOS

13.1. KAPITAL ESKRITURATUA

13.1. CAPITAL ESCRITURADO

2025eko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2024ko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2024) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2025ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2025		2024ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2024	
	Akzio kopurua /	Ehunekoak /	Akzio kopurua /	Ehunekoak /
	Número de Acciones	Porcentaje	Número de Acciones	Porcentaje
Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	12.393	100,00%	12.393	100,00%
Guztira / Total	12.393	100,00%	12.393	100,00%

2023ko ekainaren 6ko 81/2023 Dekretuaren bidez, baimena eman zitzaion Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriari sozietatearen 2.648 akzio erosteko, guztira 15.603.796 euroko zenbatekoarekin. Erosketa horren ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriak sozietatearen kapitalean duen partaidetza % 100ekoa da. Eskuratze hori eskritura publiko bihurtu zen 2023ko ekainaren 16an.

A través del Decreto 81/2023 de 6 de junio de 2023 se autoriza a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la compra de 2.648 acciones de la Sociedad por un importe total de 15.603.796 euros. Tras esa adquisición la participación de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi en el capital de la Sociedad es del 100%. Está adquisición se elevó a escritura pública con fecha 16 de junio de 2023.

13.2. JAULKIPEN-PRIMA

13.2. PRIMA DE EMISIÓN

Kapital-sozietateei buruzko legearen testu bateginak berariaz baimentzen du jaulkipen-primako saldoa kapitala handitzeko erabiltzea eta ez du muga zehatzik ezartzen saldo horren eskuragarritasunari dagokionez.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

13.3. LEGEZKO ERRESERBA

13.3. RESERVA LEGAL

Kapital-sozietateei buruzko testu bateginaren 274. artikulua araber, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 xedatuko dute legeko erreserbarako, harik eta erreserba hori, gutxienez, kapital sozialaren % 20ra heldu arte.

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

Legezko erreserba kapitala handitzeko erabili ahalko da, jadanik handitutako kapitalaren % 10 gaitzen duen saldoaren zatian. Arestian aipatutako helbururako izan ezik, eta kapital sozialaren % 20 gaitzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko soilik erabili ahalko da, baldin eta horretarako bestelako erreserba eskuragarriak nahikoak ez badira.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

13.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauze zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n:

13.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epigrafe de los balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	14.249.915	11.087.499
Kapitalizazio erreserba / Reserva de capitalización	33.201.095	22.788.382
Guztira / Total	48.089.345	34.514.216

13.4.1. Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia

"Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia" delakoko saldoa 1996ko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren likidazioari aplikatutako zerga-onurei lotuta dago, 8/95 Foru Arauaren 10. artikularekin bat etorritik. Aipatutako erreserba pasiboan gorde beharko da eta gauzatu denetik 5 urte igarotakoan soilik aplikatu ahalko da kapitala handitzeko edo aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak murrizteko.

13.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

El saldo de la "Reserva especial para inversiones productivas" está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

13.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

13.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

13.4.3. Kapitalizazio erreserba

Kapitalizazio erreserbak, sozietateari aplika dakioken araudiaren arabera, erreserba

13.4.3. Reserva de capitalización

La reserva de capitalización, en virtud de la normativa foral aplicable a la sociedad, permite

horretarako den zerga oinarria murrizten uzten du.

Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gainditu eta erreserba ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu.

reducir de la base imponible aquella parte del beneficio destinado a dicha reserva.

Por otro lado, la reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa y la reserva es indisponible durante 5 años, salvo que existan pérdidas.

14. JASOTAKO DIRU- LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

14. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, son las siguientes:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025:

Kontzeptua / Concepto	Enandako zenbatekoa / Importe concedido	2024.12.31 / 31.12.2024		Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	2025.12.31 / 31.12.2025
		Saldo / Saldo					
Programa kontratuagailko diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	209.176.021	24.579.073		12.546.765	-	(8.045.692)	29.080.146
Sestaorako diru-laguntza / Sestaor Subvencion	11.400.000	-		-	-	-	-
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	794.918		-	-	(19.988)	774.930
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurrea	1.214.544	575.334		-	-	-	575.334
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-		288.000	-	(288.000)	-
Europako proiektuetarako diru-laguntza / Subvención Proyectos Europeos	48.580.000	-		17.084.081	-	(17.084.081)	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250		-	-	-	2.329.250
Beste batzuk / Otros	125.106	-		80.701	-	(80.701)	-
Guztira / Total	275.696.921	28.278.575		29.999.547	-	(25.518.462)	32.759.660

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2023.12.31 / 31.12.2023		Eransketa / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Ekitaldiko enaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	2024.12.31 / 31.12.2024	
		Saldo / Saldo	Saldo / Saldo				Saldo / Saldo	Saldo / Saldo
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	194.831,182	18.393.503	5.487.435	-	-	698.135	-	24.579.073
Sestaorako diru-laguntza / Sestaor Subvención	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Salburuko eguneko zentzoreko diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	814.960	-	-	-	(20.042)	-	794.918
Zorrozuurreko lursallaren doako lagapenaren diru-laguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozuurre	1.214.544	575.334	-	-	-	-	-	575.334
Europako proiektuetarako diru-laguntza / Subvención Proyectos Europeos	48.580.000	-	8.251.344	-	-	(8.251.344)	-	-
Zarautz Salberdih lursaila erosteko diru-laguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdih	2.329.250	2.329.250	-	-	-	-	-	2.329.250
Beste batzuk / Otros	-	-	17.552	-	-	(17.552)	-	-
Guztira / Total	259.354.976	22.113.047	13.756.331	-	-	(7.590.803)	-	28.278.575

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las subvenciones concedidas, los importes pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los importes pendientes de cobro, son los siguientes:

hi

2025.12.31 / 31.12.2025:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur datatzeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	209.176.021	29.080.146	87.297.165	116.377.311	-	85.606.369	85.606.369
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestao	11.400.000	-	13.802.523	13.802.523	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	170.053	170.053	-	-	-
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	774.930	-	774.930	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	575.334	-	575.334	-	-	-
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	-	-	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Tolosan etxebizitzak sustatzeko dirulaguntza / Subvención para la promoción de viviendas en Tolosa	1.152.000	-	1.152.000	1.152.000	-	-	-
Hondarribian etxebizitzak sustatzeko dirulaguntza / Subvención para la promoción de viviendas en Hondarribia	1.486.784	-	1.486.784	1.486.784	-	1.486.784	1.486.784
Subvención MITMA NEXTGENERATIONEU	48.580.000	-	17.186.327	17.186.327	-	630.415	630.415
Beste batzuk / Otros	125.106	-	1.117.263	1.117.263	-	244.248	244.248
Guztira / Total	285.790.595	32.759.660	122.212.115	154.971.775	-	87.967.816	87.967.816

[Handwritten signature]



2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2024.12.31 / 31.12.2024:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengaliko diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	194.831.182	24.579.072	84.698.923	89.277.995	-	61.704.953	61.704.953
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestaor	11.400.000	-	13.783.623	13.783.623	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	160.817	160.817	-	-	-
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	794.918	-	794.918	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	575.334	-	575.334	-	-	-
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	288.000	288.000	-	-	-
Zarauz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Tolosan etxebizitzak sustatzeko dirulaguntza / Subvención para la promoción de viviendas en Tolosa	1.152.000	-	1.152.000	1.152.000	-	1.152.000	1.152.000
Subvención MITMA NEXTGENERATIONEU	48.580.000	-	33.518.154	33.518.154	-	442.629	442.629
Beste batzuk / Otros	-	-	1.072.858	1.072.858	-	127.900	127.900
Guztira / Total	259.833.866	28.278.574	114.674.375	142.952.949	-	63.427.482	63.427.482

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2025eko ekitaldian 2025eko Programa-Kontratua gauzatu da 35.164 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2024ko ekitaldian 2024ko Programa-Kontratua gauzatu zen, 20.204 mila eurotako diru-laguntzak eman zirelarik.

11.400.000 eurotako diru-laguntza Sestaorako udalerriako hirigintza-birsorkuntza aurrera eramateko laguntzekin bat dator, Udalarekin, Eusko Jaurlaritzarekin eta Sozietatearekin sinatutako hitzamena betetze arren.

Salburuako Eguneko Zentroa dirulaguntza, Gasteizko Salburuan bazterketa ariskuan zeuden pertsonen zuzendutako ekiopmendu baten (Eguneko Zentroa) gauzatze eta egokitzapenean izandako gastuei aurre egiteko jasotako diru ordainari dagokio. 2014ko ekitaldian, eta 1.000.000 eurotara iristen den, Arabako Foru Diputazioarekin sinatutako elkarlanerako hitzarmen baten parte da dirulaguntza hau. Hitzarmen honek AFA-ri 30 urtez higiezin honen doako lagapena aurreikusten du, 2044ko maiatzean bukatzen direnak. (8. Oharra).

Aldebiko Batzordeak 2022ko uztailaren 22an hartutako 7. akordioaren arabera (6. programa), VISESAren bidez 14 lurzatitan energetikoki eraginkorrak diren babes publikoko 1.140 etxebizitza eraikitzeari buruzkoa, Europar Batasunak finantzatutako Nextgenerationeu suspertze, transformazio eta erresilientzia planaren barruan bizitegi-birgaitzearen eta etxebizitza sozialaren arloko laguntza-programak gauzatzeari dagokionez, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak (MITMA) 48.580 mila euroko dirulaguntza eman du etxebizitza horien eraikuntza finantzatzeko, 173.506 mila euroko kostu zenbatetsiarekin. 2022an % 50eko kobrantza jaso da, eta beste % 50a 2023an kobratu da.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Las Notas 1 y 4.11 describen el funcionamiento y los requisitos de los Contratos-Programa que recibe la sociedad del Gobierno Vasco. En el ejercicio del 2025 se ha formalizado el Contrato-Programa del 2025, habiéndose asignado subvenciones por importe de 35.164 miles de euros. En el ejercicio 2024 se formalizó el Contrato-Programa del 2024 habiéndose asignado subvenciones por importe de 20.204 miles de euros.

La subvención de Sestao por importe de 11.400.000 euros se corresponde con las ayudas percibidas para la ejecución de la regeneración urbanística del municipio de Sestao, en cumplimiento de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento, Gobierno Vasco y la Sociedad.

La Subvención Centro de Día Salburua se corresponde con la compensación recibida para costear los gastos incurridos en la ejecución y acondicionamiento de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua-Vitoria-Gasteiz (Centro de día) de acuerdo con un Convenio de Colaboración suscrito con la Diputación Foral de Álava durante el ejercicio 2014 y que asciende a un importe de 1.000.000 euros. Este convenio considera la cesión gratuita de este inmovilizado a DFA durante 30 años que vencen en mayo de 2044. (Nota 8).

Según el Acuerdo nº 7 (Programa 6) de la Comisión bilateral, celebrada el 22 de julio de 2022, relativo a la construcción de 1.140 viviendas de protección pública energéticamente eficientes en 14 parcelas a través de VISESA, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia financiado por la unión europea.- Nextgenerationeu - en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) ha concedido una subvención de 48.580 miles de euros para la financiación de la construcción de dichas viviendas con un coste estimado de 173.506 miles de euros. Se ha recibido el cobro del 50% en 2022 y el otro 50% se ha cobrado en 2023.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

15. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO HORNIDURAK

Hauek dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

15.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Los movimientos habidos en los ejercicios 2025 y 2024 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2024	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2025
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
• Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	10.676.524	4.671.220	15.347.744
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
• Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	12.146.192	(54.875)	12.091.317
Guztira / Total	22.822.716	4.616.345	27.439.061

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2023	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2024
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
• Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	10.116.165	560.359	10.676.524
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
• Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	16.653.923	(4.507.731)	12.146.192
Guztira / Total	26.770.088	(3.947.372)	22.822.716

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, "Epe luzeko homidurak - Arisku eta gastuetarako homidurak" epigrafeak aribidean dauden auzien edo sozietatearen jardueraren ibilbide arruntean sortzen diren erreklamazioen, kalte-ordainen, kontingentzien edo beste betebeharrak batzuen erantzukizun gertagarrien edo ziurren estaldurako homidurak bildu ditu, gaur egun ebazteke badaude eta bukatuta dauden eta adjudikaziodunekin irekitako erreklamazioak dituzten sustapenei badagozkie. Homidura horiek betebeharra ezerezteko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren ondorioei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontuan hartuta. Analisiak sozietatearen sail juridikoak egiten ditu, hala badagokio, kanpoko aholkularien aholkuek baliatuz. Sozietatearen administratzaileen ustez, homidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko. 2025eko ekitaldian 4.671 mila euroko homidura egin da aurreko ekitaldietan entregatutako sustapen-erantzukizunei aurre egiteko (560 mila euro 2024an). Sozietatearen administratzaileek homidura hau nahikoa dela pentsatzen dute, uneko auzi eta erreklamazioen ondorioz egon daitekeen arrazoizko erantzukizunari erantzuteko.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el epígrafe "Provisiones a largo plazo – Provisiones para riesgos y gastos" recoge las provisiones en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso o reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones que surgen en el curso ordinario de la actividad de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución y que se corresponden a promociones ya terminadas en las que existen reclamaciones abiertas con los adjudicatarios. Estas provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Los análisis son realizados conjuntamente por el Departamento Jurídico de la sociedad con el asesoramiento, en su caso, de asesores externos. En el ejercicio 2025 se ha dotado una provisión por importe de 4.671 miles de euros para hacer frente a responsabilidades de promociones entregadas en ejercicios anteriores (560 miles de euros en 2024). Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Era berean, "Epe laburreko homidurak - Merkataritza-eragiketengatikoa homidurak" epigrafeak obrak bukatzeagatik zein saneamendu eta ebikzioagatikoa homidura jasotzen du; funtsean, bermeak eta egin beharreko urbanizazio-, obra- eta erremate-kostuak dira, saldutako lursail eta sustapenei zein egindako obrei dagozkienak, baita bezeroek jarritako erreklamazioen bermearen homidura ere. Oro har, hauek aitortzen dira lursailak eta higiezinaren sustapenak saltzen diren datan, aurretiko esperientzian edo sektoreko erreferentzietan eta jabeek egindako erreklamazioetan oinarrituta. Halaber, homidura horrek sozietateak Zorrozaurreko eremuko finken gaineko urbanizazio gastuetan duen partaidetzaren kalkuluajasetzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2025eko abenduaren 31ko zenbatekoa 4.425 milaka euro zen (4.165 milaka euro, 2024ko ekitaldiaren amaieran).

Asimismo, el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios. Asimismo, esta provisión recoge la estimación por la participación de la sociedad en los gastos de urbanización sobre las fincas del área de Zorrozaurre que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas. El importe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 4.425 miles de euros (4.165 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

2025eko ekitaldian, ekitaldian egindako sustapenen salmenta nagusien zenbatetsitako zenbatekoak hornitu dira. Honako hauek dira:

- Amurrio 42 ES/VS 42 etxebizitza, 109 mila euroko zenbatekoarekin.
- Getxo Sarikobaso 68 aBOE/BOE 68 etxebizitza, 177 mila euro.
- Barakaldo 108 BOE/BOE 108 etxebizitza, 281 mila euro.
- Bilbao Zorrozaurre 120 aBOE/BOE 118 etxebizitza, 312 mila euro.
- Getxo Ituribari 58 aBOE/BOE 58 etxebizitza, 151 mila euro.
- Orio 46 aBOE/BOEa 46 etxebizitza, 120 mila euroko zenbatekoan
- Zumarraga 36 ES/VS + 72 BOE/BOE: 108 etxebizitza, 281 mila euro.
- Urretxu 24 aBOE/BOE 24 etxebizitza, 62 mila euro.

Durante el ejercicio 2025 se han provisionado los importes estimados de las principales ventas de promociones realizadas en el ejercicio, siendo las siguientes:

- Amurrio 42 ES/VS 42 viviendas por importe de 109 miles de euros.
- Getxo Sarikobaso 68 aBOE/VPOa 68 viviendas por importe de 177 miles de euros.
- Barakaldo 108 aBOE/VPOa 108 viviendas por importe de 281 miles de euros.
- Bilbao Zorrozaurre 120 aBOE/VPOa 118 viviendas por importe de 312 miles de euros.
- Getxo Ituribari 58 aBOE/VPOa 58 viviendas por importe de 151 miles de euros.
- Orio 46 aBOE/VPOa 46 viviendas por importe de 120 miles de euros
- Zumarraga 36 ES/VS + 72 BOE/VPO 108 viviendas por importe de 281 miles de euros.
- Urretxu 24 aBOE/VPOa 24 viviendas por importe de 62 miles de euros.

Epigrafe horietako aldaketa garbiak, 2025eko eta 2024ko ekitaldietako (54.875) euroko eta (4.507.731) euroko zenbatekoetan, hurrenez hurren, erantsitako galdu-guldu kontutako "Ustiapeneko beste gastu batzuk – Merkataritza-eragiketengatiko galerak, narriadura eta homidura-aldaketak" epigrafean zordunduta eta ordainduta erregistratu dira (22.5 oharra). Administrazioak, homidura hauek nahikoak eta ez gehiegizkoak direla uste dute. Administrazioek uste dute xedapen horiek urtero amaitzean ahalik eta estimazioan oinarritzen direla informazio erabilgarriaren arabera; eta merkatuaren inguruabarrak eta erakundearen esperientzia historikoa.

Las variaciones netas de estos epígrafes por importes (54.875) euros y (4.507.731) euros de los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente, han sido registradas con cargo y cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", respectivamente, de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 22.5). Los Administradores estiman que dichas provisiones se basan en la mejor estimación posible al cierre de cada ejercicio en función de la información disponible; y las circunstancias del mercado y la experiencia histórica de la Entidad.

15.2. KONTINGENTZIAK

2025eko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, bermeak izateko 2.139 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (2.326 mila euro 2024ko abenduaren 31n). Hauxe zen, abal eta bermeengatiko aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

15.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, por importe de 2.139 miles de euros, aproximadamente (2.326 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) El detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2025.12.31 / 31.12.2025	2024.12.31 / 31.12.2024
Urbanizazio-obrak / Obras de urbanización	2.102	2.289
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	14	14
Auziak / Litigios	18	18
Beste batzuk / Otros	5	5
Guztira / Total	2.139	2.326

Abal horiek higiezin enpresen erantzukizun normalaren ondoriozkoak dira, funtsean, bere kontratu-betebeharrak egikaritu eta betetzeagatik.

Dichos avales se derivan de la responsabilidad normal de las empresas inmobiliarias, básicamente, por la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 30.131 mila eurokoak, gutxi gorabehera (16.308 mila euro 2024an), obrak ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 30.131 miles de euros, aproximadamente (16.308 miles de euros en el 2024), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

Sozietatearen administratzaileen ustez, mailegatutako abalen eta bermeen ondorioz sor litezkeen pasiboak, egonez gero, ez lirateke garrantzitsuak izango; beraz, ez dute kontzeptu horrenatik homidurarik eratu.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

16. FINANTZA-PASIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

16. PASIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

16.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

16.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Hemen zehazten da 2025eko eta 2024ko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025.31.12 / 31.12.2025:

KATEGORIA / CATEGORIA	Euroak / Euros					
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murrizteko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a corto plazo			Guztira / Total
	Beste finantza- pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / Pasivos financieros a coste amortizado	417.792		108.651	129.268.688	78.373.545	208.168.676

2024.31.12 / 31.12.2024:

KATEGORIA / CATEGORIA	Euroak / Euros						Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murrizteko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a corto plazo				
	Beste finantza- pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Beste batzuk / Otros			
				Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / Pasivos financieros a coste amortizado	1.629.304	-	100.894	130.579.534	100.343.906	232.653.638	

Sozietatearen administratzaileen ustez, "Ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak" direlakoan kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

16.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

16.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epe mugen arabera:

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

2025.12.31/31.12.2025	Euroak / Euros						
	2026	2027	2028	2029	> 2029	E l guztira / Total a lp	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	108.651	-	-	-	-	-	108.651
·Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	129.268.688	-	-	-	417.792	417.792	129.686.480
Guztira / Total	129.377.339	-	-	-	417.792	417.792	129.795.131
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	8.677.155	-	-	-	-	-	8.677.155
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	156.827	-	-	-	-	-	156.827
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	1.137.402	-	-	-	-	-	1.137.402
·Bezeroen aurrerakinak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas	68.402.161	-	-	-	-	-	68.402.161
Guztira / Total	78.373.545	-	-	-	-	-	78.373.545
Guztira / Total	207.750.884	-	-	-	417.792	417.792	208.168.676

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2024.12.31/31.12.2024	Euroak / Euros						
	2025	2026	2027	2028	> 2028	E l guztira / Total a lp	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	100.894	-	-	-	-	-	100.894
·Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	130.579.534	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	132.208.838
Guztira / Total	130.680.428	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	132.309.732
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	18.646.620	-	-	-	-	-	18.646.620
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	15.716	-	-	-	-	-	15.716
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	3.179.429	-	-	-	-	-	3.179.429
·Bezeroen aurrerakinak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas	78.502.141	-	-	-	-	-	78.502.141
Guztira / Total	100.343.906	-	-	-	-	-	100.343.906
Guztira / Total	231.024.334	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	232.653.638

16.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2025eko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 103 mila euro izan dira (57 mila euro 2024ko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

16.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2025, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 103 miles de euros (57 miles de euros durante el ejercicio 2024), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

**17. KREDITU-ERAKUNDEE KIKO
ZORRAK**

**17. DEUDAS CON ENTIDADES DE
CRÉDITO**

Hauek dira, 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, zituen zorrak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad son los siguientes:

2025.12.31/31.12.2025	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	-	-	-	-
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	8.651	-	8.651
Guztira / Total	10.000.000	108.651	-	108.651

2024.12.31/31.12.2024	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	-	-	-	-
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	894	-	894
Guztira / Total	10.000.000	100.894	-	100.894

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2025eko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 1,19 izan da (%0,63 2024ko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatiko zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie.

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado. El tipo de interés medio durante el ejercicio 2025 ha sido del 1,19% (0,63% en el ejercicio 2024). La deuda por intereses indicada en los cuadros anteriores se corresponde con intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio. La

Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

sociedad se encuentra al día en sus obligaciones con entidades financieras.

Arestian deskribatutako maileguez eta kredituez klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administratzaileen arabera guztiz bete dira.

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad.

18. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Hauze zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2025	2024
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketa aukerak / Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.	16	417.792	379.304
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	-	1.250.000
Subtotal ez arrunta / Subtotal no corriente		417.792	1.629.304
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / Deudas transformables en subvenciones	14	122.212.115	114.674.375
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros no bancarios	18.1	4.893.000	8.877.431
Next Generation Funtsak - Birgaitzeko laguntzak / Fondos Next Generation- Ayudas a la Rehabilitación	18.3	480.207	5.519.760
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	1.250.000	1.250.000
Epe laburreko fidantzak / Fianzas a corto plazo		433.366	257.968
Subtotal arrunta / Subtotal corriente		129.268.688	130.579.534
Guztira / Total		129.686.480	132.208.838

18.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen ditu. Iraungi ziren eta Sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala burututakoan, 30 egunekoa, eraikitzaileek deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak Sustatu, Eskuratu eta Birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzamenari heltzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehieneko epemuga 3 edo 4 urtekoa da edo, lehenago gertatzen bada, etxebizitzaren eskriturak egiten diren data; epe laburrean sailkatzea da ezarritako inzipide orokorra.

Deskontu-linea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2025eko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzamenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzea xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

18.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este epígrafe recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, y sus posteriores renovaciones. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo.

Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera vigente al 31 de diciembre de 2025. En concreto, en el caso de la Sociedad, se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

Los límites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / Vencimiento	Euroak / Euros			
	2025.12.31 / 31.12.2025		2024.12.31 / 31.12.2024	
	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto
2027	4.893.000	4.893.000	6.843.000	6.257.431
2028	-	-	2.620.000	2.620.000
Guztira / Total	4.893.000	4.893.000	9.463.000	8.877.431

18.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK ETA MAILEGUAK

Epigrafe honetan jasotako saldoa Eusko Jaurlaritzak emandako mailegu bati dagokio. 10.000.000 euroko mailegu hori 8 urteko eperakoa

18.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES Y PRESTAMOS

El saldo recogido en este epígrafe corresponde a un préstamo concedido por el Gobierno Vasco por importe de 10.000.000 por un plazo de 8

da, 2026an du muga eguneko data eta urteko amortizazioak ditu kuota konstantetan. 2025eko abenduaren 31n aplikatzeko dagoen saldoa 1.250.000 eurokoa da (2.500.000 euro 2024ko abenduaren 31n).

años, con vencimiento en 2026 y con amortizaciones anuales en cuotas constantes. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente es de 1.250.000 euros (2.500.000 euros al 31 de diciembre de 2024).

18.3. NEXT GENERATION FUNTSAK — BIRGAITZEKO LAGUNTZAK

Epigrafe honetan, etxebizitza partikularrak birgaitzeko laguntzen onuradunen artean banatzeko zain dauden zenbatekoak jasotzen dira. Laguntza horiek Eusko Jaurlaritzaren Next Generation Funtsetatik datoz, birgaitze-bulego gisa eta Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Planaren (STEP) bizitegi-birgaitzearen arloko laguntza-programen erakunde laguntzaile gisa Sozietatearekin sinatutako hitzarmenaren esparruan. 2025eko ekitaldian, Eusko Jaurlaritzak 18 milioi euro transferitu ditu helburu horretarako.

18.3. FONDOS NEXT GENERATION — AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

Este epígrafe recoge los importes pendientes de distribuir, entre los beneficiarios de las ayudas para la rehabilitación de viviendas particulares, de los Fondos Next Generation recibidos del Gobierno Vasco en el marco del convenio firmado con la Sociedad para el desarrollo de las funciones de oficina de rehabilitación y de entidad colaboradora de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). Durante el ejercicio 2025 los importes transferidos por el Gobierno Vasco para este fin han ascendido a 18 millones de euros.

19. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzak legeak ezartzen dituen mugaren barruan daudela:

19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025	2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / <i>Periodo medio de pago a proveedores</i>	18	24
Ordaindutako eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pagadas</i>	18	24
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pendientes de pago</i>	7	10
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos realizados</i>	85.496.098	102.680.576
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos pendientes</i>	2.499.304	6.626.048

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian homitzaileei merkataritza-eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorri prestatu da.

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Taldeko erakundeekin saldoak ez dira kontuan hartu. Nolanahi ere, batez besteko ordainketa denboraldiak indarreko legeria betetzen dute.

No se han considerado los saldos con entidades de grupo, cuyos periodos medios de pago, en cualquier caso, cumple con la legislación en vigor.

Horrez gain, 15/2010 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorri, ondoren zehazten da berankortasun-araudian ezarritako gehieneko epea baino epe laburragoan ordaindutako fakturen kopuruari eta dirubolumenari buruzko informazioa, eta 2025eko eta 2024ko ekitaldiei dagozkien dagokion fakturen guztizko kopuruaren eta homitzaileei egindako ordainketen guztizkoaren gaineko ehunekoa:

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024:

Hornitzaileei ordaindutako fakturak, legezko gehienekoa baino epe laburragoan / Facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal							
Euroak / Euros		Zenbakia / Numero		Ordainketa guztien % / % sobre el total de pagos		Fakturaren guztizko kopuruaren gaineko % -a / % sobre el nº total de facturas	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
78.254.968	90.867.389	7.163	7.900	91,53%	88,50%	94,00%	93,87%

Merkataritza-eragiketetan berankortasunaren aurkako neurriak ezartzen dituen abenduaren 29ko 3/2004 Legearen arabera, sozietateari 2025eko eta 2024 ekitaldietan aplika daitezkeen legezko gehieneko ordainketa-epea 30 egunekoa da. Hala ere, ordainketa-epeak luzatu ahal izango dira, alderdiek hala adosten badute, eta inola ere ezingo da adostu 60 egun natural baino gehiagoko eperik.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato. No obstante, los plazos de pago podrán ser ampliados mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

20. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

20.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, hauek ziren zehatz-mehatz, lotutako erakundeeen saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

20.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas son los siguientes:

2025.12.31 / 31.12.2025

		Euroak / Euros						
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)						
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 18.2)	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas								
•Alokabide, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	(68.402.161)
Guztira / Total	360.324	-	-	-	-	-	-	(68.402.161)
Akziodunak / Accionistas								
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	87.967.816	(206.130)	-	(119.573.330)	(1.250.000)	(22.125)	-
Guztira / Total	489.589	87.967.816	(206.130)	-	(119.573.330)	(1.250.000)	(22.125)	-
Guztira / Total	849.913	-	(206.130)	-	(119.573.330)	(1.250.000)	(22.125)	(68.402.161)

2025EKO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2024.12.31 / 31.12.2024:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)									
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 18.2)	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	
166.283	-	-	-	-	-	-	-	(78.502.141)	
166.283	-	-	-	-	-	-	-	(78.502.141)	
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
•Alokabide, S.A.									
Guztira / Total									
Akzionistak / Accionistas									
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco									
Guztira / Total									
Guztira / Total									

20.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak, 14. oharrean adierazitakoez gain, hemen zehazten direnak izan dira:

20.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones, adicionales a las indicadas en la Nota 14, registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

li

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Euroak / Euros											
		2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025					2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024				
		Etxebizitza-salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Hornikuntzak / Aprovisio-namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros	Etxebizitza-salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Hornikuntzak / Aprovisio-namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	•Alokabide, S.A.	43.116.263	814.430	-	(362)	-	18.450.952	806.483	3.407	-	-
	Guztira / Total	43.116.263	814.430	-	(362)	-	18.450.952	806.483	3.407	-	-
Akziodunak / Accionistas	•Eusko Jauriaritza / Gobierno Vasco	-	-	(398.609)	-	(22.125)	-	(11.172)	(6.058)	(9.520)	(33.065)
	Guztira / Total	-	-	(398.609)	-	(22.125)	-	(11.172)	(6.058)	(9.520)	(33.065)
Guztira / Total		43.116.263	814.430	(398.609)	(362)	(22.125)	18.450.952	795.311	(2.651)	(9.520)	(33.065)

"Ustiapenen beste diru sarrerak – Ohiko kudeaketa eta beste diru sarrerak" epigrafeak, Alokabide, enpresari egindako birfakturazioa jasotzen du. Honek, lurraren erabilpenaren koefizienteetan oinarrituriko, elkartearen koste zentralizatu batzuk jasotzen ditu. Baita elkartearen bulegoetarako lokalen alojera, zeinetan aipatutako loturiko erakundeak beraien jardunbidea aurrera daramaten. Aipaturiko kostu nagusiak garbiketa, mantentze harrera nagusikoak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, lege zerbitzuak, informatika teknologiak eta zerbitzu orokorrak dira, baita prozesuak eta sistemen arloetakoak. Eskaintako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraiegatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

Konpainiak bere eragiketa merkatu balioekin harremanetan daudenean egiten ditu, beraz Elkartearen Kudeatzaileen ustez ez dago arlo honetan arrisku nabarmenik, zeinengatik etorkizunean pasibo esanguratsuak erator daitezken.

20.3. ADMINISTRATZAILEENTZAKO ETA GOI-ZUZENDARITZAKO LANGILEENTZAKO ORDAINSARIAK ETA BESTE PRESTAZIO BATZUK

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagaiak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. Hemen zehazten dira goi-zuzendariaren karguaren ordainsariak:

El epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y de Gestión Corriente" recoge la refacturación a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. de una serie de costes centralizados por parte de la Sociedad en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas de la Sociedad en los que las citadas entidades vinculadas desarrollan su actividad. Los principales costes repercutidos son de limpieza, mantenimiento y servicios centrales de recepción, secretaría, servicio económico-financiero, servicios jurídicos, informática y servicios generales, así como del área de procesos y sistemas. Los servicios prestados se han plasmado en un contrato privado entre las partes que especifican los servicios prestados y los honorarios por los mismos.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

20.3. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES A LOS ADMINISTRADORES Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo con la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

		Kideak / Miembros	Soldatak / Sueldos y salarios	Kalte- ordainak / Indemniza- ciones	Ezko asegurua- ren prima / Prima de Seguro	Pentsio- planak / Planes de pensiones	Guztira / Total
2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	95.053	-	211	1.901	97.165
2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	94.589	-	211	1.892	96.692

Otsailaren 23ko 130/1999 Dekretuak, zuzenbide pribatuko ente publikoetako eta sozietate publikoetako zuzendaritza-taldekieen estatutu pertsonala arautzeko denak (53. EHAA, 99/03/17), eta uztailaren 20ko 299/1999 Dekretuak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitako baltzu publikoetako zuzendaritza karguen zerrenda onartzeko denak, xedatutakoaren arabera, sozietateko zuzendaritzako langile gisa kalifikatutako kargu bakarra zuzendari nagusia da.

Era berean, 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2025eko eta 2024ko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarrekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei buruz hartutako betebeharrak ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharrak hartu.

20.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez sozietatearen administrazioaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 130/1999, de 23 de febrero, por el que se regula el estatuto personal de los directivos de los Entes Públicos de Derecho Privado y de las Sociedades Públicas (BOPV nº 53, 17/03/99), y en el Decreto 299/1999, de 20 de julio, por el que se aprueba la relación de los directivos de las Sociedades Públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente, el único cargo calificado como personal directivo de la Sociedad es su Director General.

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

20.4. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2025 y 2024 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

20.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO EBAZPENA

Abenduak 2ko 602/2016 Dekretuak adierazten duen bezala, ez da Sozietatearen eta bere akziodun, administratzaile edo bere kabuz jotzen duen, Sozietatearen ohiko ariketei eragiten ez dien edo egoera normalean egin ez diren pertsonaren baten arteko inongo kontraturen ebazpenik, moldaketarik edo aurretiko ezabatzerik egin.

20.5. MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

21. ZERGA-EGOERA

Sozietatea Arabako Lurralde Historikokoan indarrean dagoen sozietateen gaineko zergari buruzko araudiaren mende dago (37/2013 Foru Araua, abenduaren 13koa, Sozietateen gaineko Zergari buruzkoa), eta erakundeari % 100eko salbuespena aplikatuko zaio zerbitzu publikoak ematearen ondorioz sozietateak lortutako errentei dagokienez.

Sozietateak, eskuarki, azken lau ekitaldiak dauzka zerga-ikuskaritzarako zabalik, aplikatu ahal zaizkion zerga guztietarako.

2025eko eta 2024ko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

21. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad está sujeta a la normativa sobre impuesto de sociedades vigente en el Territorio Histórico de Araba-Álava, Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, siendo de aplicación a la entidad la exención del 100% respecto a las rentas obtenidas por la Sociedad derivadas de la prestación de servicios públicos.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Euroak / Euros			
	2025.12.31 / 31.12.2025		2024.12.31 / 31.12.2024	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)
Arrunta / Corriente:				
Zerga aruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	2.017.041	-	2.351.102	-
Administrazio publikoetako 105uton kreditu batzuk (zorak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas	27.153	-	28.707	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	168.927	-	252.989	-
Zorduna emandako diru-laguntzengatik (14. Oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 14)				
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	85.606.369	-	61.704.953	-
Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	2.361.448	-	1.722.529	-
Guztira / Total	87.967.817	-	63.427.482	-
Guztira / Total	90.180.938	-	66.060.280	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	-	(562.452)	-	(147.238)
Pertsona fisikoek errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(174.023)	-	(177.459)
Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social	-	(159.777)	-	(150.176)
Guztira / Total	-	(896.252)	-	(474.873)
Guztira / Total	90.180.938	(896.252)	66.060.280	(474.873)

21.1. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Hemen aurkezten dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

21.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2025 y 2024 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025eko Ekitaldia / Ejercicio 2025:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.389.916	4.481.085	8.871.001
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferentzia iraunkorrak / Diferencias Permanentes	(4.389.916)	-	(4.389.916)
· BPEak sustatzeagatiko eta kudeatzeagatiko errenten integrazioa eza 39.1 NFIS/ No integración de rentas por promoción y gestión de V.P.P. (art. 39.1 NFIS)	(4.389.916)	-	(4.389.916)
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	25.518.462	25.518.462
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	25.518.462	25.518.462
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	=	(29.999.547)	(29.999.547)
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(29.999.547)	(29.999.547)
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	11.569.681	6.165.529	20.897.626
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferentzia iraunkorrak / Diferencias Permanentes	(11.569.681)	-	(11.569.681)
· BPEak sustatzeagatiko eta kudeatzeagatiko errenten integrazioa eza 39.1 NFIS/ No integración de rentas por promoción y gestión de V.P.P. (art. 39.1 NFIS)	(11.569.681)	-	(11.569.681)
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	7.590.803	7.590.803
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	7.590.803	7.590.803
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	=	(13.756.332)	(13.756.331)
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(13.756.332)	(13.756.331)
· Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

Diferentzia iraunkorrak Sozietateen gaineko Zergari buruzko abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauaren 39.1 artikuluan jasotako errentak zerga-oinarrian ez sartzearen ondorio dira.

Ilido horretan, Sozietateen gaineko Zergari buruzko abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauaren 39.1 artikulua ezartzen duenez, sozietateen gaineko zergaren zerga-oinarrian ez dira sartuko Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25. artikulua 2. apartatua edo 36. artikulua 1. apartatuaren a), b) eta c) letretan jasotako edozein zerbitzu ematek eratorritako errentak, lurralde-mailako, udal-mailako eta probintzia-mailako toki-erakunde eskumenekoak, enpresa mistoaren edo kapital erabat pribatuko sistemaren bidez ustiatzen direnean izan ezik.

Integratzen eza aplikatuko da, halaber, aurreko letrak aipatutako zerbitzuak oso-osorik Estatuaren edo autonomia-erkidegoen mendeak diren erakundeek ematen dituztenean.

Las diferencias permanentes son consecuencia de la no integración en la base imponible de las rentas incluidas en el artículo 39.1 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En este sentido, el artículo 39.1 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades establece que no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencia de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.

La no integración también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las Comunidades Autónomas.

21.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Arestian adierazi den bezala, sozietateak zerbitzu publikoak ematearen ondorioz lortutako errentei aplikatzen zaien salbuespenaren arabera, sozietatearen administratzaileek uste dute ez direla gertatzen aurreko ekitaldian eta ekitaldietan sortutako denborazko diferentziengatik zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak erregistratzeko inguruabarrak (batez ere jasotako dirulaguntzengatik edo homidurengatik denborazko diferentziengatik).

21.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Tal como se ha indicado anteriormente, en virtud de la exención que aplica a las rentas obtenidas por la Sociedad derivadas de la prestación de servicios públicos, los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas o diferencias temporarias por provisiones).

Beste zerga-onura batzuk:

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintariek ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epea igaro arte. Sozietatearen administratzaileen aburuz, ez da

Otros beneficios fiscales:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o

aurreikusten zerga-arau aplikagarrietatik egin daitezkeen interpretazio desberdinen ondoriozko etorkizuneko ikuskapenengatiko zerga-pasiborik; ondorioz, 2025eko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatiko homidurarik islatzen.

haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2025 no reflejan provisión alguna por este concepto.

22. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2025eko eta 2024ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

22. INGRESOS Y GASTOS

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

22.1. NEGOTIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA – SALMENTAK

2025eko eta 2024ko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomía Erkeidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

22.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2025 y 2024 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
· Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	61.792.136	24.075.038
· Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	4.470.090	364.756
· Energia salmenta / Ventas de energia	214	(288)
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	68.987	64.237
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	-	52.201.505
Guztira / Total	66.331.427	76.705.248

(*) Funtsean, garajeak eta merkataritza-lokalak. / (*) Básicamente garajes y locales comerciales

2025eko eta 2024ko ekitaldietan ez da salmentarik erregistratu diruaz bestelako ondasunen trukeagatik.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado ventas por permutas de bienes no monetarios.

22.2. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2025eko eta 2024ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	(18.560.452)	(43.910.735)
Narriadura / Deterioro:		
•Aribideko sustapenetakoa (11. oharra) / De promociones en curso (Nota 11)	13.458.657	2.373.970
•Eraikitako eraikinen (11. oharra) / De edificios construidos (Nota 11)	(205.922)	(491.283)
Guztira / Total	13.252.735	1.882.687
Guztira / Total	(5.307.717)	(42.028.048)

22.3. HORNIKUNTZAK

2025eko eta 2024ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.3. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares		
•Lursailen eta orubeen erosketa / Compra de terrenos y solares	2.194.227	7.539.470
•Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / Otras obras y servicios realizados por terceros	1.981.134	1.213.156
•Lursailen eta orubeen aldaketa / Variación de terrenos y solares	34.647.374	24.653.540
Guztira / Total	38.822.735	33.406.166
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros	56.699.432	82.195.955
Narriadura / Deterioro:		
•Orubeetakoa eta lursailetakoa (11. oharra) / De terrenos y solares (Nota 11)	(11.490.699)	(1.630.625)
Guztira / Total	(11.490.699)	(1.630.625)
Guztira / Total	84.031.468	113.971.496

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

La totalidad de las compras del ejercicio se produce en el estado español.

22.4. PERTSONAL-GASTUAK

Hauek dira 2025eko eta 2024ko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

22.4. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:		
•Soldatak / Sueldos y salarios	5.276.618	5.014.707
•Kalte-ordainak / Indemnizaciones	-	-
Guztira / Total	5.276.618	5.014.707
Gizarte-kargak / Cargas Sociales:		
•Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / Seguridad social a cargo de la empresa	1.539.196	1.450.518
•Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	105.268	106.334
•Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	40.163	61.881
Guztira / Total	1.684.627	1.618.733
Guztira / Total	6.961.245	6.633.440

2025eko eta 2024ko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales - Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2025 y 2024 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

22.5. BESTE USTIAPEN-GASTU BATZUK - MERKATARITZA-ERAGIKETENGATIKO HORNIDUREN ALDAKETA

Hemen erakusten da 2025eko eta 2024ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzeara:

22.5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN - VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2025	2024
Merkataritza-eragiketen narriaduraren zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta de deterioro por operaciones comerciales	9.777	(102.256)
Obra amaiera hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	(54.875)	(4.507.731)
Arrisku eta gastu hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	4.671.220	560.359
Kredituak narriatzeagatik galera / Perdidas por deterioro de créditos	-	12.057
Guztira / Total	4.626.122	(4.037.571)

23. INGURUMENARI BURUZKO INFORMAZIOA

Sozietatea aritzen den jarduera dela-eta, sozietateak ez dauka haren ondareari, finantza-egoerari eta emaitzei dagokienez garrantzitsua izan litekeen ingurumenari lotutako erantzukizunik, gasturik, homidurarik edo kontingentziarik. Horregatik, urteko kontu hauen memorian ez da ingurumen-kontuei buruzko informazioari dagokion banakatzerik bame hartu.

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

23. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la memoria de estas cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

24. BESTELAKO INFORMAZIOA

24.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2025eko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako kontu-auditoretzako zerbitzuei dagozkien ordainsariak 40.232 eurokoak izan dira (36.667 euro 2024ko ekitaldian). Gainera, auditoretza-enpresak ez du beste zerbitzurik eman (2.080 euro 2024an). Horrez gain, 2025eko ekitaldian, auditoretza-sinadurari lotutako sozietateek beste zerbitzu batzuk eman dituzte, 95.343 eurokoak (99.685 euro 2024an).

24.2. PLANTILLA

2025eko eta 2024ko ekitaldietan batez beste enplegatutako pertsonen kopurua, kategorien arabera banatuta, honako hau da:

24. OTRA INFORMACIÓN

24.1. HONORARIOS DE AUDITORIA

Durante el ejercicio 2025, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 40.232 euros (36.667 euros en el ejercicio 2024). Adicionalmente no se han prestado otros servicios por la firma auditora (2.080 euros en 2024). Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se han prestado otros servicios por sociedades vinculadas a la firma auditora por importe de 95.343 euros (99.685 euros en 2024).

24.2. PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2025 y 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Kategoriak / Categorías	Batez besteko enplegatu-kopurua / N° medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2025	2024	2025	2024
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	6	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	7	7	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	41	38	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	10	10	-	-
Administrariak / Administrativos	24	26	2	2
Guztira / Total	89	88	2	2

(*) Ehuneko hogeita hamarreko edo gehiagoko desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua

(*) N° medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2025eko eta 2024ko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorías	2025.12.31 / 31.12.2025			2024.12.31 / 31.12.2024		
	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	6	1	7	6	1	7
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	-	1	1	-	1
Zuzendariak / Directores	4	3	7	3	3	6
Koordinatzaileak / Coordinadores	4	5	9	4	3	7
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	23	18	41	21	20	41
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	9	11	2	9	11
Administrariak / Administrativos	2	23	25	2	23	25
Plantilaren totala / Total plantilla	36	58	94	33	58	91
Guztira / Total	42	59	101	39	59	98

25. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Itxi ostean ez da urteko kontu hauetan jakinarazteko moduko egitate garrantzitsurik gertatu, aurreko oharretan aipatutakoaz gain.

25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.

hi

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2025EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

VIKSA, VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U.

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025

1. SOZietateAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2025eko ekitaldian, Visesak bere jarduera nagusia garatzen jarraitu du aurreko ekitaldiekin bat etoriz, hau da, etxebizitza babestuen sustapena, ekitaldi honetan zuzeneko salmentaren bidez besterenduz ekitaldian edo aurreko ekitaldietan amaitutako sustapenetako 576 etxebizitza eta 34 elementu libre.

Sozietateak erosketa-aukera duen errentamenduaren bidezko merkaturatze-modalitatea mantendu du 2021az geroztik elementu libreetan zentratuta, eta ibilgetuari 0,3 milioi euro inguruko zenbatekoa gehitu zaio 2025ean. 2020tik, AROC modalitate horretan ez da sustapen berrik sartu. Modalitate horrek aurreko urteetan araubide horretan merkaturatutako aktiboen gaineko salmenta-jarduera garrantzitsua izaten jarraitzen du, 2025ean 91 elementu eskrituratu baitziren, horietatik 25 etxebizitzak.

Lurzorua erosteko jarduerari dagokionez, hitzarmen bat sinatu da Donostiako Udalarekin, Loiolako Lorategi Hirian alokairuko babes publikoko 98 etxebizitza sustatzeko.

Zumarragako Udala eta sustatzaile pribatuarekin egindako kontratu pribatu bat, Forjasen alokatzeko babes publikoko 44 etxebizitza sustatzeko.

Ordizia Lantzen udal-sozietatearekin ere hitzarmen bat sinatu da, sustatzaile pribatuarekin egindako kontratu pribatu batekin batera, San Juanen alokatzeko babes publikoko 130 etxebizitza sustatzeko.

2025eko ekitaldian, Visesak komunitateentzako eta partikularrentzako birgaitze-laguntzak kudeatzen jarraitu du, Next Generation funtsen bidez finantzatuta, Visesak eta Eusko Jaurlaritzak 2022aren amaieran sinatutako hitzarmenaren arabera. Hitzarmen horren bidez, Visesak bere gain hartu ditu birgaitze-bulegoaren eta erakunde laguntzailearen lanak, batera eta aldi berean, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen eta etxebizitzaren bizitegi-birgaitzearen arloko programak eta laguntza-lerroak eraginkortasunez

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2025, Visesa ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo ésta la promoción de viviendas protegidas enajenando este ejercicio mediante venta directa un total de 576 viviendas de promociones terminadas en el ejercicio o anteriores y 34 elementos libres.

La Sociedad ha mantenido la modalidad de comercialización mediante el Arrendamiento con opción de compra centrada desde el año 2021 en elementos libres, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 0,3 millones de euros en 2025. Desde 2020 no se ha incorporado a esta modalidad de AROC ninguna nueva promoción. Esta modalidad sigue presentando actividad de venta importante sobre activos comercializados en este régimen en años anteriores, al haberse escriturado en 2025 un total de 91 elementos, 25 de ellos viviendas.

Con relación a la actividad de adquisición de suelo se ha suscrito un convenio con el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la promoción de 98 Viviendas de Protección Pública en Alquiler en Ciudad Jardín de Loiola.

Adicionalmente, se ha suscrito un convenio con el Ayuntamiento de Zumarraga y un contrato privado con promotor privado para la promoción de 44 Viviendas de Protección Pública para Alquiler en Forjas.

También se ha formalizado un convenio con la Sociedad municipal Ordizia Lantzen junto con un contrato privado con promotor privado para la promoción de 130 Viviendas de Protección Pública para Alquiler en San Juan.

En el ejercicio 2025 Visesa ha continuado con la actividad de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación a Comunidades y Particulares financiadas a través de los Fondos Next Generation según Convenio suscrito entre Visesa y el Gobierno Vasco a finales de 2022 a través del cual Visesa asume las labores de Oficina de Rehabilitación y de Entidad Colaboradora, de forma conjunta y simultánea, para poder desarrollar la colaboración en el eficaz desarrollo de los distintos programas y de las líneas de ayudas en materia de rehabilitación residencial

garatzeko lankidetzak garatu ahal izateko. 2025eko ekitaldi honetan, Visesak 23 milioi euroko laguntzak ordaindu dizkie partikularrei, eta jarduera horrek 0,8 milioi euroko diru-sarrera sortu du Visarentzat.

de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Durante este ejercicio 2025 Visesa ha abonado ayudas a particulares por 23 millones de euros y esta actividad ha generado para Visesa un ingreso de 0,8 millones de euros.

Azkenik, sozietateak programa-kontratu berri bat sinatu du 2025ean, errentamendura bideratutako 716 babes publikoko etxebizitza bane hartzen dituen.

Por último, la sociedad en 2025 ha firmado un nuevo Contrato Programa que incluye 716 Viviendas de Protección Pública destinadas al arrendamiento.

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2025eko ekitaldian, Sozietateak sustapen hauek lizitatu ditu:

a) En lo que se refiere a la actividad de promoción:

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha procedido a la licitación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP. Nº VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA AÑO LICITACIÓN
LLODIO - GOIKO PLAZA 29 aBOE/VPOa	29	2025
VITORIA-GASTEIZ - S-13, RCP-1 A y 1-B 225 aBOE/VPOa	225	2025
BILBAO - ZORROTZAURRE UE1 RD-6 66 aBOE/VPOa	66	2025
BILBAO - BOLUETA R-4 175 aBOE/VPOa	175	2025
TOLOSA - PARCELA 2.1 111 aBOE/VPOa	111	2025
TOLOSA - PARCELA P 2.2 81 aBOE/VPOa	81	2025
LLODIO - GOIKO PLAZA 64 aBOE/VPOa	64	2025
DONOSTIA - CIUDAD JARDIN 63 aBOE/VPOa	63	2025
DONOSTIA - CIUDAD JARDIN 35 aBTE/VPTa	35	2025
	849	

2025Eko eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, guztira 576 etxebizitza izan dira. Hona hemen eskrituratuiko etxebizitzaren zerrenda:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2025 se ha producido la entrega de 576 viviendas de las siguientes promociones:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA						
Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2025						
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	BOET / VPT	BOEa / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	%
BILBAO - ZORROZAURRE 120 BOE/VPO	118	-	-	-	118	
SESTAO VEGA GALINDO 53 BOE/VPO	1	-	-	-	1	
BILBAO - SANTURTZI 32 BOE/VPO	3	-	-	-	3	
GETXO - SARRIKOBASO 68 aBOE/VPOa	-	-	68	-	68	
GETXO - ITURRIBARRI 58 aBOE/VPOa	-	-	58	-	58	
BARAKALDO - EL CARMEN 108 aBOE/VPOa	-	-	108	-	108	
GUZTIRA BIZKAIA / TOTAL BIZKAIA	122	-	234	-	356	% 61,81
ORIO - MUNTO 46 aBOE/VPOa	-	-	46	-	46	
URRETXU - GAINZABAL 24 aBOE/VPOa	-	-	24	-	24	
ZUMARRAGA - EIZAGABERRI 72 aBOE/VPOa	-	-	72	-	72	
ZUMARRAGA - EIZAGABERRI 36 ES/VS	-	-	-	36	36	
GUZTIRA GIPUZKOA / TOTAL GIPUZKOA	-	-	142	36	178	% 30,90
AMURRIO - SAPUR 42 ES/VS	-	-	-	42	42	
GUZTIRA ARABA / TOTAL ARABA	-	-	-	42	42	% 7,29
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	122	-	376	78	576	% 100,00

Eskriturak izan dituztenen zenbateko ekonomikoak lurraldeen eta tipologiaen arabera banatuz gero, beheko taula lortuko dugu:

La distribución del importe económico de las escrituraciones por territorios y por tipologías se muestra en el cuadro inferior:

2025AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA						
PREZIOA (milaka euro) / PRECIO (venta viviendas escrituradas 2025) (Miles de Euros)						
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	BOET / VPT	BOEa / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	18.676	-	26.141	-	44.817	72,53%
GIPUZKOA	-	-	11.027	2.513	13.540	21,91%
ARABA	-	-	-	3.436	3.436	5,56%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	18.676	-	37.168	5.949	61.792	100,00%
%	% 30,22	% -	60,15%	9,63%	100,00%	

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Elementu libreei dagokienez, 2025. urtean 24 garajeren, 2 lokalen eta 7 trastelekuren eskriturak egin dira, eta salmentaren zenbateko osoa 4,47 milloi eurokoa izan da.

En cuanto a los elementos libres, en 2025 han sido escriturados 24 garajes, 3 locales y 7 trasteros que totalizan un importe de venta total de 4,47 millones de euros.

Bestalde, 2025ko ekitaldian 290 etxebizitza berrien salerosketa-kontratuak sinatu dira Alokabiderekin, eta 2025ko amaieran 1.177 etxebizitza dira guztira; etxebizitza horien entrega hurrengo ekitaldietan egingo da, eta horientatik aurrerakinak jaso dira.

Por otra parte, durante el ejercicio 2025 se han suscrito contratos de compraventa con Alokabide por 290 nuevas viviendas y que suman un total de 1.237 viviendas al término de 2025 objeto de entrega en ejercicios futuros y por los cuales se han recibido sendos anticipos.

2025AN ALOKABIDEREREKIN SALMENTA-KONTRATU BERRIEN ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS DE NUEVOS CONTRATOS DE VENTA EN 2025 CON ALOKABIDE			
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
BILBAO - BOLUETA 175 aBOE/VPOa	175	-	175
ABANTO - ZIERBENA 40 aBOE/VPOa	40	-	40
MUSKIZ - SAN JUAN 75 aBOE/VPOa	75	-	75
	290	-	290

2025an bizirik dauden kontratueta salmenta-prezioak eta entregatutako aurrerakinak honako hauen arabera dira:

Los precios de venta y anticipos entregados por Alokabide de los contratos suscritos vivos hasta 2025 obedecen a:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	EROSLEA / COMPRADOR	KONTRATUAREN DATA / FECHA CONTRATO	ETXEBIZITZA KOPURUA / Nº VIVIENDAS	SALMENTA PREZIOA (milaka eurotan) / PRECIO DE VENTA	AURREKO URTEETAN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA ((milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN AÑOS ANTERIORES (en miles de euros)	2025AN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA (milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN 2025 (en miles de euros)	AURRERATUTAKO GUZTIRA (milaka eurotan) / TOTAL (en miles de euros)
AMURRIO - SAPUR -1 60 ES/VS	ALOKABIDE	2022	60	4.727	2.057	962	3.018
BILBAO - BOLUETA 144 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2023	81	13.685	4.838	4.259	9.097
SESTAO - VEGA GALINO 180 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2022	180	16.890	14.133	962	15.094
GETXO- VENANCIOS 54 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2023	54	4.831	1.708	962	2.669
BILBAO - CORTES 23 ES/VS	ALOKABIDE	2023	23	1.575	551	317	868
SOPELA - LOIOLA 24 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2023	24	2.173	765	433	1.198
SOPELA - ASU 14 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2024	14	1.894	637	375	1.012
EIBAR - EGAZELAI 36 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2024	36	5.679	1.121	1.154	2.275
ZARAUTZ - SALBERDIN 91 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2024	91	14.027	2.820	3.379	6.199
HONDARRIBI - PRESA 66 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2023	66	7.941	2.786	865	3.652
BILBAO - OTXARKOAGA 60 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	60	7.862	2.964	1.010	3.974
BILBAO - ZORROZAURRE RD-6 66 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2024	66	10.621	2.085	-	2.085
TOLOSA - AMAROS 111 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2023	111	18.049	6.032	-	6.032
TOLOSA - AMAROS 81 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2024	81	13.664	1.397	-	1.397
BILBAO - BOLUETA 175 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2025	175	30.137	-	6.163	6.163
ABANTO - ZIERBENA 40 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2025	40	6.395	-	1.288	1.288
BILBAO - ZORROZAURRE RZ-16 113 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2025	75	11.309	-	2.380	2.380
			1.237	171.458	43.894	24.508	68.402

Horrez gain, 2025ean, salerosketa-kontratua sinatuta Bilboko Udal Etxebizitzak sozietatearekin, BILBAO - BOLUETA 144 sustapeneko 63 etxebizitzarengatik (BOE/BOE). Salmenta-prezioak eta emandako aurrerakinak honako hauek dira:

Adicionalmente 2025 se ha suscrito contrato de compraventa con la sociedad Viviendas Municipales de Bilbao por 63 viviendas de la promoción BILBAO - BOLUETA 144 aBOE/VPOa. Los precios de venta y anticipos entregados obedecen a:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	EROSLEA / COMPRADOR	KONTRAT UAREN DATA /FECHA CONTRATO	ETXEBIZIT ZA KOPURUA /Nº VIVIENDAS	SALMENTA PREZIOA (milaka eurotan) / PRECIO DE VENTA	AURREKO URTEETAN AURRERATUT AKO ZENBATEKOA (milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN AÑOS ANTERIORES (en miles de euros)	2025AN AURRERATUT AKO ZENBATEKOA (milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN 2025 (en miles de euros)	AURRERAT UTAKO GUZTIRA (milaka eurotan) / TOTAL (en miles de euros)
BILBAO - BILBUETA 144 AROE/VRO	VIVIENDAS MUNICIPAL ES DE BILBAO	2025	63	10.607	-	860	869

b) Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

Jarduera hori 2013ko ekitaldian ekin zitzaion eta pertsonen hasieran errentamenduan etxebizitza lortzeko aukera ematea du xede. Gero, erosteko lehentasuna izango dute. Pertsona horiek, arrazoi desberdinengatik eta, nagusiki, finantzaketa lortzeko zailtasunak dituztelako, hasieran ezin dezakete erosi, baina beren asmoa epe ertainean erosi ahal izatea.

Era berean, elementu libreak (garajeak eta lokalak) errentamendu-formularen bidez herrarren esku jartzea ere badu helburu, erostea baino eskuragarriagoa delako, baina azken helburua besterentzea da.

2025ean, 27 elementu libre sartu dira ondasun higiezinak inbertsioetan. Zehazki 25 garaje eta 2 lokal.

2025ean lehen aldiz erosteko aukeradun errentamenduaren modalitateko kontratua sinatu ostean ibilgetuari gehitu zaizkion elementuak eta horien kostuak honako hauek dira:

b) Actividad de arrendamiento con opción de compra:

Esta actividad iniciada en el ejercicio 2013 procura facilitar el acceso a la vivienda inicialmente en arrendamiento a aquellas personas cuya preferencia de acceso es la de compra. Estas personas que por diversos motivos y principalmente por dificultad de acceso a la financiación no están en disposición de realizar la adquisición en el momento inicial, pero su intencionalidad es la de terminar adquiriéndola en el medio plazo.

También tiene como objeto la puesta a disposición de la ciudadanía de los elementos libres (garajes y locales) mediante una fórmula de arrendamiento más asequible que la compra, con la finalidad última de enajenarlos.

Durante 2025 la incorporación de elementos a las inversiones inmobiliarias ha sido de 27 elementos libres. En concreto 25 garajes y 2 local.

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismos en 2025 y su coste han sido los siguientes:

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025. URTEAN EROSTEKO AUKERADUN ERRENTAMENDUAREN MODALITATEARI GEHITUTAKO ELEMENTUA (milaka Euro) / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2025 (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	KOSTUA / COSTE	%
Garajeak / Garajes	9	56	
BIZKAIA	9	56	17,30%
Garajeak / Garajes	16	154	
GIPUZKOA	16	154	47,78%
Lokalak / Locales	2	113	
ARABA	2	113	34,92%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	27	322	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	-	-
Garajeak Guztira / Total Garajes	25	93%
Lokalak Guztira / Total Locales	2	7%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	-	-
	27	100,00%

Erostea aukeradun errentamenduekin eskrituratutako elementuei dagokionez, 2025ean 91 kontratari dagozkien erosketa-aukerak gauzatu dira. Zehazki, honako hauek:

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2025 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 91 contratos cuyo detalle es el siguiente:

h'

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025EAN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 202e (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	% SALMENTA PREZIOA / PRECIO DE VENTA
Etxebizitzak / Viviendas	12	1.622	
Garajeak / Garajes	14	131	
Lokalak / Locales	12	789	
Trastelekuak / Trasteros	-	-	
BIZKAIA	38	2.541	55,40%
Etxebizitzak / Viviendas	2	106	
Garajeak / Garajes	23	265	
Lokalak / Locales	2	181	
Trastelekuak / Trasteros	-	-	
GIPUZKOA	27	552	12,03%
Etxebizitzak / Viviendas	11	1.224	
Garajeak / Garajes	13	78	
Lokalak / Locales	2	192	
Trastelekuak / Trasteros	-	-	
ARABA	26	1.494	32,57%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	91	4.587	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	25	27,47%
Garajeak Guztira / Total Garajes	50	54,95%
Lokalak Guztira / Total Locales	16	17,58%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	-	-%
	91	100,00%

Erostea aukeratu errentamenduen modalitateko kontratu berri sinaturak eta 2025eko erosketak aukeratu gauzatzeak erakusten dute jardura-adar horrek jarraipena izango duela Visetan; zentzu horretan, etxebizitzak salmentak gauzatuko dira eta Sozietatearen zorroan dauden elementu libreak erregimen horretan merkaturatuko dira.

La suscripción en el año de nuevos contratos de AROC junto con el ejercicio de las opciones de compra en 2025 muestran la continuidad de esta rama de actividad en Visesa, centrada ya en la materialización de las ventas de las viviendas, y de la comercialización en este régimen de los elementos libres en cartera de la Sociedad.

c) Lurzoruen salmentei eta Emandako beste zerbitzu batzuei dagokionez:

2025eko ekitaldian ez da lurzoruak saltzeko eragiketarik egin.

d) Lurzoruaren proiektu handietan mugarri nagusiak:

Sozietateak oraindik lurzoruaren inbertsio esangarriak ditu Bolueta, Zorrozaurre eta Sestaoko Vega Galindo eremuetan, besteak beste. Ondoren, bilakaeraren laburpena ageri da.

Bilbao-Bolueta:

Boluetan, Visesak lurzoru-inbertsioak egin ditu 680 etxebizitza babestu eraikitzeko.

Aurreko urteetan, aurreko bi fasetan gauzatu eta entregatu ditu: 171 BOE RE-1A lurzatian eta 190 BOE RE-1B lursailetan.

Gaur egun, 2023an hasitako RE-3 A eta RE-3B lurzatietako 144 BOEri dagozkien hirugarren faseko eraikuntza-obrek aurrera egin dute, eta amaiera-fasean daude. Aurreikuspenen arabera, 2026an entregatuko dira.

Horrez gain, Boluetako sustapenaren azken faseari dagokionez (175 BOE RE-4B eta RE-4C lurzatietan), eraikuntza-obren lizitazioa eta esleipena egin dira. Obra horiek 2025. urtearen amaieran hasi dira, eta 2028an amaitu eta entregatuko direla aurreikusten da.

Boluetako urbanizazioari dagokionez, 2025eko ekitaldian, Hitzamen Batzordeak aurrera egin du 2023an kontratatutako eta adjudikatutako urbanizazioaren C fasea eta 2024an kontratatutako eta adjudikatutako urbanizazioaren D-1 fasea gauzaten.

2025ean, Hitzamen Batzordeak azken urbanizazio-fasea lizitatu eta adjudikatu du, D-2 fasea. Eremuaren urbanizazioak egikaritzen ari diren sustapenak amaitu arte iraungo du.

Bilbao-Zorrozaurre:

Zorrozaurre eremuari dagokionez, 2025ean proiektuaren mugarri nagusiak hauek izan dira:

c) En relación con Ventas de Suelos y Otros Servicios Prestados:

No se han producido operaciones de venta de suelos durante el ejercicio 2025.

d) Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

La Sociedad mantiene significativas inversiones de suelo en los ámbitos de Bolueta, Zorrozaurre y Sestao Vega Galindo entre otros. Un resumen de su evolución se muestra a continuación.

Bilbao-Bolueta:

En Bolueta, Visesa ha realizado inversiones de suelo para la ejecución de 680 viviendas protegidas.

En años anteriores ha ejecutado y entregado en dos fases previas, 171 VPOa en la parcela RE-1A y 190 VPOa en las parcelas RE-1B.

Actualmente, las obras de edificación de la tercera fase correspondientes a 144 VPOa en las parcelas RE-3 A y RE-3B iniciadas en 2023 han avanzado y se encuentran en su fase de finalización, cuya entrega está prevista para el año 2026.

Adicionalmente, con relación a la última fase de promoción en Bolueta, correspondiente a 175 VPOa en las parcelas RE-4B y RE-4C se ha producido la licitación y adjudicación de las obras de edificación. Estas obras han tenido su inicio a finales del año 2025 y se prevé su finalización y entrega en el año 2028.

En relación con la urbanización de Bolueta durante el ejercicio 2025, la Junta de Concertación ha avanzado en la ejecución de la Fase C de la urbanización contratada y adjudicada en 2023 así como de la Fase D-1 de urbanización contratada y adjudicada en 2024.

Durante el año 2025, la Junta de Concertación ha licitado y adjudicado la última de las fases de urbanización, la Fase D-2. La urbanización del ámbito se extenderá hasta la finalización de las promociones en ejecución.

Bilbao-Zorrozaurre:

En cuanto al ámbito de Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2025 han sido los siguientes:

- 1. jarduketa integratuaren 1. egikaritze-unitateari (1EU) dagokionez:

• Urbanizazio-obrak. - UE-1 urbanizatzeko obrek aurrera jarraitzen dute, eta amaitutzat jo dira A eta B-1 faseei dagozkienak, Deustuko Ubidearen eskuinaldean, eta C-1 eta D-1 faseei dagozkienak, uhartearen; hala ere, azken horietan, eremu horietako eraikuntza-obrei lotutako espazio txikiak errematzeko daude. Hegoaldeko puntan, Deustuko Eribera kalea oinezkoentzat egiteko obrak hasi dira, eta 2026. urtearen amaierarako amaitzea aurreikusten da; C-2 faseko obrak lizitatzea aurreikusten da, Galleteras etorbidearen urbanizazioa eta Deustuko Eribera Artiachera ino oinezkoentzat jartzea amaitzeko.

Era berean, Uraren Parkeari dagozkion obrak egiten ari dira, AI-2ko Batzarri egindako mandatuaren arabera; lan horiek 2027ko lehen hiruhilekoan amaitu beharko lirake. Uhartearen iparraldeko muturrean, gaur egun RZ-4 eta RZ-5 lurzatieta eta D-2 fasean (RZ-1 bizitegi-lurzatia eta EQ-2 ekipamendu-lurzatia hartzen dituen) eraikitzen ari diren eraikinen mugakide diren oinezkoentzako espazio batzuk baino ez dira urbanizatu behar. D-2 fasea urbanizatzeari dagokionez, obrak egin ahal izateko, lurzorua konpondu behar da alde aurretik, lurzorua ez baitu kalitate-adierazpenik. Oraingoz ez da prozesu hori hasi, eta, beraz, ezin da programatu egikaritzea, eta, beraz, ezingo da egin oinezkoentzako konexiorik, uhartearen ertzetik, AI-2ak egindako urbanizazioaren eta itsasadarren ertzean dagoenaren artean.

• Visaren jabetzako partzei dagokionez, Visak RZ-2 partzelaren (urbanizatu, etxebizitza librearen erabilera) % 20,549 eskuratzeko eskritura publikoa sinatu da (VISESA horren titularra zen jada), % 56,2963an; era berean, Visak RZ-15 partzelaren (etxebizitza librearen erabilera) % 0,51625 erosteko eskritura publikoa sinatu da (VISESA horren titularra zen % 62,337an bi kasuetan), partzela osatzen joateko.

- 1. jarduketa integratuaren (GI1) 2. egikaritze-unitateari (1EU) dagokionez:

• Birpartzelazio Proiektuaren lehen ziriborroa idazteko lan egin da.

- En cuanto a la Unidad de Ejecución 1 (UE1) de la Actuación Integrada 1 (AI1):

• Obras de Urbanización. - Las obras de urbanización de la UE-1 siguen su curso, habiéndose dado ya por finalizadas las correspondientes a las Fases A y B-1, en la margen derecha del Canal de Deusto y a las Fases C-1 y D-1 en la isla si bien, en estas últimas, están pendientes de rematar pequeños espacios asociados a las obras de edificación de dichos ámbitos. En la punta sur se han iniciado las obras de peatonalización de la calle Ribera de Deusto cuya finalización está prevista para finales de 2026; está previsto licitar las obras de la Fase C-2, de modo que se concluiría la urbanización de la Avda Galleteras y la peatonalización de Ribera de Deusto hasta Artiach.

Así mismo, se están ejecutando las obras correspondientes al Parque del Agua, de acuerdo con la encomienda realizada a la Junta de la AI-2; estos trabajos debieran finalizar en el primer trimestre de 2027. En la punta norte de la isla, únicamente quedan por urbanizar algunos espacios peatonales colindantes con los edificios que se están construyendo actualmente en las parcelas RZ-4 y RZ-5 y la Fase D-2, que engloba la parcela residencial RZ-1 y la equipamental EQ-2. Por lo que respecta a la urbanización de la Fase D-2 para poder ejecutar las obras, debe procederse previamente a la remediación del suelo, toda vez que el mismo no cuenta con la declaración de calidad. De momento no se ha iniciado este proceso por lo que no se puede programar su ejecución y, por tanto, no se podrá efectuar la conexión peatonal, por el borde de la isla, entre la urbanización ejecutada por la AI-2 y la ya existente en el borde de la Ría.

• En lo relativo a las parcelas propiedad de Visesa, se ha firmado la Escritura Pública por la cual Visesa adquiere un 20,549% la parcela RZ-2 (urbanizada, uso vivienda libre), de la que ya era titular VISESA en un 56,2963%; igualmente se ha firmado la Escritura Pública por la cual Visesa adquiere un 0,51625% la parcela RZ-15 (uso vivienda libre), de la que ya era titular VISESA en un 62,337% en ambos casos, al objeto de ir completando parcela.

- Respecto a la Unidad de Ejecución 2 (UE1) de la Actuación Integrada 1 (AI1):

• Se ha trabajado en la redacción de un primer borrador del Proyecto de Reparcelación.

• Hainbat lurzatiren miaketazko ikerketak eta ikerketa zehatzak egin dira, eta Ingurumen Organoan 1. eta 2. faseetako lurzoruaren kalitatearen adierazpenaren eskaera izapidetzen hasi da. Fase horretan, eremuko hasierako 12 finka sartzen dira. Beste 10 finken esplorazio-ikerketak eta ikerketa xehatuak ere aurreratuta daude, eta horietako lauk 3. faseko espedienteak osatzen dute.

- En relación con la Actuación Integrada 2 (AI2):

• Urbanizazio-obrak. - Ubidearen mugakide diren espazio libreak urbanizatzeko obrak egiten ari dira. Obra horiek 2027ko lehen hiruhilekoan amaitzea espero da, baina iparraldeko puntan dagoen eremuko lanak uda honetan amaituko dira.

Gainera, oro har, urbanizazio-kargak likidatzen jarraitu da, dagozkien Hitzarmen Batzordeei eta Kudeaketa Batzordeari kalte-ordainak eta beste hirigintza-karga batzuk ordainduz.

Kuantitatiboki, lurzoru-proiektuetan, 2025eko ekitaldian 2,15 milioi euro inguru ordaindu zaizkie Zorrotzaurreko Kudeaketa Batzordeari eta Hitzarmen Batzordeei. • Obras de Urbanización. –

- Visesaren proiektuei dagokienez, 2025eko ekitaldian:

• Obrak jaso ondoren, erregimen orokorreko babes ofizialeko 120 etxebizitzaren sustapenaren eskriturak egin dira Deustuko Bekoako 1. EU-ko DB2 partzelan.

• UE1ko RD-6 lurzatian alokatzeko 66 BOE sustatzeari dagokionez, eraikuntza-obrak lizitatu eta esleitu dira, eta Bilboko Udalaren obra-lizentzia lortu da. Obrak 2026an hasiko direla aurreikusten da.

• AI2ko RZ-16 lurzatian alokatzeko 113 BOE sustatzeko proiektuak lantzen jarraitzen da. Eraikuntza-obra 2026an lizitatuko dela aurreikusten da.

• Se han llevado a cabo las investigaciones exploratorias y detalladas de varias parcelas y se ha iniciado la tramitación ante el Órgano Ambiental de la solicitud de Declaración de Calidad del Suelo de las denominadas Fase 1 y 2, que comprenden 12 fincas iniciales del ámbito. También están avanzadas las investigaciones exploratorias y detalladas de otras 10 fincas, conformando 4 de ellas el expediente de la Fase 3.

- En relación con la Actuación Integrada 2 (AI2):

• Obras de Urbanización. - Se están ejecutando ya las obras de urbanización de los espacios libres colindantes con el Canal, las cuales se espera concluir en el primer trimestre de 2027, si bien los trabajos del ámbito ubicado en la punta norte finalizarán este verano.

Además, con carácter general se ha continuado con la liquidación de cargas de urbanización mediante el abono de indemnizaciones y otras cargas urbanísticas a las respectivas Juntas de Concertación, así como, a la Comisión Gestora.

En términos cuantitativos, en los proyectos de suelo, en el ejercicio 2025 se han abonado derramas a la Comisión Gestora y Juntas de Concertación de Zorrotzaurre, por 2,15 millones de euros aproximadamente.

- En lo que a proyectos de Visesa se refiere durante el ejercicio 2025:

• Recepcionadas las obras, se ha procedido a la escrituración de la promoción de 120 viviendas VPO de régimen general en venta en la UE1 Parcela DB2 de Deusto Bekoa de la UE1.

• En cuanto a la promoción de 66 VPO con destino a arrendamiento en la parcela RD-6 de la UE1, se han licitado y adjudicado las obras de construcción y se ha obtenido licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Bilbao. Se estima el inicio de obras a lo largo de 2026.

• Se continúa trabajando en la elaboración de los proyectos de la promoción en la parcela RZ-16 de la AI2 para 113 VPO con destino a arrendamiento, cuya obra de edificación se prevé licitar en 2026.

Sestao- Vega Galindo

Sestao Vega-Galindon, 1. egikaritze-unitatea Visaren jabetzakoa da oso-osorik, eta tipologia desberdineko 343 etxebizitza babestu aurreikusten ditu, 4 eraikinetan banatuta. A eta B lurzatieko lehenengo bi eraikinak eta 163 etxebizitza aurreko urteetan eraiki eta entregatu dira.

Sustapenaren bigarren faseari dagokionez, 1. egikaritze-unitatean, 2022an hasitako C eta D lurzatieko 180 BOEri dagokiena, 2026an amaitzea eta entregatzea aurreikusita, 2025ean obra-amaiera eta behin betiko kalifikazioa lortu dira.

1. egikaritze-unitatearen urbanizazioari dagokionez, lehen fasea amaituta dago. Urbanizazioaren bigarren fasea gauzatzen ari da, eta lehen egikaritze-unitate honetan sustatutako etxebizitzak amaitzen direnean amaituko da.

e) Hitzarmenen Kudeaketa: Next Funtsak

2022an, Visesa etxebizitza pribatuen eraikinak birgaitzeko laguntzak kudeatzeko jardura berria diseinatu, abian jarri eta garatzen hasi zen. Birgaitzeak Europar Batasunak finantzatzeko dituen, Next Generation funtsen bidez (P3, P4 eta P5), eta Espainiako Gobernuaren (Etxebizitza eta Hiri Agendaren Ministerioa – MVAU, garai bateko Garraioa, Mugikortasuna eta Hiri Agenda Ministerioa – MITMA) eta Eusko Jaurlaritzaren bidez bideratzen dira.

Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planeko laguntza-programa hori urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretuak arautzen du estatu-mailan.

EAEan aplikatzeko, Eusko Jaurlaritzak Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 21eko Agindua argitaratu zuen. Horren bidez, bizitegi eraikinen eta etxebizitzaren energia efizientzia sustatzeko birgaitzerako laguntzen programekin lotutako deialdi publikoaren oinarriak ezartzen dira.

2022ko ekainaren 1etik aurrera, eta Eusko Jaurlaritzak aginduta, Visesa birgaitze-bulegoaren eta laguntza-programa horien erakunde laguntzailearen funtzioak garatzen hasi zen, 2022ko azaroaren 23an bi erakundeen artean sinatutako hitzarmenak jasotzen duen moduan.

Sestao- Vega Galindo

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, es íntegramente propiedad de Visesa, que contempla 343 Viviendas Protegidas de distinta tipología distribuidos en 4 edificios. Los primeros dos edificios correspondientes a las parcelas A y B y 163 viviendas, han sido objeto de edificación y entrega en años anteriores.

Con respecto a la segunda fase de la promoción en la Unidad de Ejecución 1, correspondiente a 180 VPOa en las parcelas C y D iniciadas en 2022 y con previsión de finalización y entrega en el año 2026, en el año 2025 se ha obtenido el fin de obra y la calificación definitiva.

En cuanto a la urbanización de la Unidad de Ejecución 1 la primera fase se encuentra finalizada. La segunda fase de la urbanización se encuentra en ejecución y su culminación se producirá a la terminación de las viviendas promovidas en esta primera unidad de ejecución.

e) Gestión de Convenios: Fondos Next

En 2022, Visesa diseñó, implementó y comenzó a desarrollar la nueva actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los fondos Next Generation (P3, P4 y P5) y canalizadas a través del Gobierno de España (entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana – MITMA y hoy Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana - MVAU) y del Gobierno Vasco.

Este programa de ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia viene regulado a nivel estatal por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Para su aplicación en Euskadi, el Gobierno Vasco publicó la Orden de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética.

A partir del 1 de junio de 2022, y por encargo de Gobierno Vasco, Visesa comenzó a desarrollar las funciones de oficina de rehabilitación y de entidad colaboradora de dichos programas de ayuda, tal y como recoge el convenio firmado entre ambos el 23 de noviembre de 2022.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Hasieran ebatzitako espediente ia guztiekin, 2025eko jarduera espediente askoren ziurtapen-eta itxiera-fasean oinarritu da, jarduketak 2026ko ekainaren 30ean amaituko baitira. Logikoa denez, heritarentzako arreta murriztu egin da: 70 hitzordu presentzial eta 1.358 telefono-dei.

Aurten 257 espedientek jaso dute aldeko ebazpena, 522 etxebizitzari dagozkienak, eta 353 espediente ordaindu eta itxi dira, 2.400 etxebizitzari dagozkienak, 20.690.231 €ordainduta.

Jarraian, kudeaketa horren ondoriozko datu ekonomikoak erakusten dira:

Con casi todos los expedientes resueltos inicialmente, la actividad en el año 2025 se ha centrado en la fase de certificación y cierre de muchos expedientes, ya que el plazo para finalizar las actuaciones es el 30 de junio de 2026. Como es lógico la atención a la ciudadanía ha disminuido, con 70 citas presenciales y 1.358 llamadas telefónicas.

Durante este año se han resuelto favorablemente 257 expedientes, correspondientes a 522 viviendas y se han pagado y cerrado 353 expedientes, correspondientes a 2.400 viviendas, desembolsando una cantidad de 20.690.231 €.

A continuación, se muestran los datos económicos como resultado de esta gestión:

	2022	2023	2024	2025	Guztira / Total
Kudeaketagatik diru-sarrera (milaka euro) / Ingreso por gestión (miles de euros)	493	1.098	951	771	3.313
Kobrantzak (milaka euro) / Cobros (miles de euros)	493	1.085	631	474	2.683
Kobratzeko dagoen diru-sarrera (milaka euro) / Ingreso pendiente de cobro (miles de euros)					630

Bestalde, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparruan, Visesa Next funtsen 6. programaren onuraduna eta erakunde instrumentala ere bada, alokairu babestura bideratutako energetikoki eraginkorrak diren etxebizitzaren parke publikoa handitzeko, eta, horretarako, eraikuntza berriko 1.525 etxebizitza sustatzen dira:

Por otro lado, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Visesa también es beneficiaria y entidad instrumental del Programa 6 de los fondos Next para el incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler protegido, mediante la promoción de un total de 1.525 viviendas de nueva construcción:

1 Sorta: Visaren jarduketak, Next Funtsek finantzatutakoak (7. akordioa) / Lote 1:
Actuaciones de Visesa financiadas por los Fondos Next (Acuerdo nº 7)

- Salburua 152 VPOa - Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- Salburua 166 VPOa - Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- Amurrio 60 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- Amurrio 42 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- Sestao 180 VPOa - Sestao (Bizkaia)
- Sarrikobaso 68 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Venancios 54 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Barakaldo 108 VPOa - Barakaldo (Bizkaia)
- Santurtzi 42 VS - Santurtzi (Bizkaia)
- Sopela 24 VPOa - Sopela (Bizkaia)
- Hondarribia 66 VPOa - Hondarribia (Gipuzkoa)
- Zumarraga 36 VS + 72 VPOa - Zumarraga (Gipuzkoa)
- Orio 46 VPOa - Orio (Gipuzkoa)
- Urreku 24 VPOa - Urreku (Gipuzkoa)

14 sustapen / promociones - 1.140 etxebizitza / viviendas
Gehieneko dirulaguntza / Subvención máxima estimada: 48.580.000 €

2 Sorta: Visaren jarduketak, Next Funtsek finantzatutakoak (13. akordioa) / Lote 2:
Actuaciones de Visesa financiadas por los Fondos Next (Acuerdo nº 13)

- Ituribari 58 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Bolueta RE-3 144 VPOa - Bilbao (Bizkaia)
- Cortes 23 VS - Bilbao (Bizkaia)
- Asu 33 VPOa - Sopela (Bizkaia)
- Egazelai 36 VPOa - Eibar (Gipuzkoa)
- Salberdin R-9 91 VPOa - Zarautz (Gipuzkoa)

6 sustapen / promociones - 385 etxebizitza / viviendas
Gehieneko dirulaguntza / Subvención máxima estimada: 17.363.569 €

e) Iruzkina osagarriak:

Funtzionamendu-gastuei dagokienez, kanpo-zerbitzuen kostua 1,9 milioi eurokoa izan da 2025ean, aurreko ekitaldietako dinamikan.

Aurrekoarekin lotuta, eta gastua kontrolatzeko eta baliabideak ezarritako ildo estrategikoetara efizientziaz esleitzeko estrategiarekin bat etoriz, sozietateak aurrekontu-kontabilitateko sistemarekin lan egiten jarraitzen du, eta arduradun bakoitzari Kudeaketa Planean aurreikusitako helburuak betetzeko beharrezkoak diren partidak esleitzen dizkio (Jaurkitzak etxebizitza-politikak betetzeko ezarritako helburu estrategikoekin lotuta).

f) Comentarios adicionales:

En cuanto a los gastos de funcionamiento, el coste de servicios exteriores en 2025 ha ascendido a 1,9 millones de euros, en la dinámica de los ejercicios anteriores.

En relación con lo anterior y en línea con la estrategia de control del gasto y de asignación eficiente de los recursos a las líneas estratégicas establecidas, la sociedad sigue trabajando con el sistema de contabilidad presupuestaria asignando a cada responsable las partidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Gestión (alineados con los objetivos estratégicos marcados desde Gobierno para el cumplimiento de las políticas de vivienda).

2. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO KUDEAKETAREN EREDUAREKIN BAT KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGINEZ

2025ean, Visesak etengabe egin du aurrera bere kudeaketa-tresnen hedapenean, EAEko etxebizitza-politika publikoaren aginduekin bat etorritik. 2027ko Etxebizitzaren Gida Plan berria, 2027ko Etxebizitza Plan Estrategikoa eta 2022ko Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala, urte erdiz urte onartzeak aukera eman du datozen urteetarako jarduketa-esparru egonkor bat eratzeke. Esparru horretan, ildo operatiboak, proiektuak eta ekintzak garatu dira, erakundeak jomugak eta helburuak modu koherente eta jasagarrian betetzen dituela bermatzeko.

Ekitaldi honetan, Visesak arreta berezia jarri du bere xedean: alokairu babestuko erregimeneko etxebizitza publikoa sustatzea, bai eta hiria birgaitzeko eta beritzeko jarduketak bultzatzea ere, Eusko Jauriaritzako Etxebizitza Sailarekin eta eremu publiko eta pribatuko beste eragile batzuekin koordinatuta. Hori guztia, bizigaritasun-, jasagarritasun-, energia-efizientzia-, irisgarritasun- eta lurralde-ekitateko irizpideen arabera.

Ikuspegi hori ikuspegi korporatiboan kokatzen da, non EAEen funtsezko eragilea izan nahi dugun etxebizitzaren politika publikoa garatzeko, plan zuzentzaileei egiten zaien ekarpena indartuz eta zerbitzu publikoa ematen zaien kolektiboen beharrekina bat datorren jarduerara bermatuz.

Kudeaketa aurreratuak Visesaren eredu operatiboaren zutabe nagusietako bat izaten jarraitzen du. 1990etik, erakundeak konpromiso imoa erakutsi du efikazia, efizientzia eta etengabeko hobekuntza bermatuko duten tresnak eta sistemak hartzeko.

2005ean, EFQM ereduaren arabera Kudeaketa Memoria aurkeztu zen Euskaliten, eta Zilarrezko Q bereizgarria lortu zen. Horren arabera, Visesa Euskadin kudeaketa aurreratuagatik nabarmentzen den lehenengo etxebizitza-sustatzaillea da. Mugari horrek bide bat markatu zuen, eta, gerora, bide hori indartu egin da ondorengo plan estrategikoen eta kudeaketa-planen bidez.

2015etik, Euskalitek bultzatutako Kudeaketa Aurreratuak Eredua (KAE) sendotu egin da

2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN SEGÚN EL MODELO VASCO DE GESTIÓN

Durante el 2025 Visesa ha avanzado de forma sostenida en el despliegue de sus instrumentos de gestión, alineados con los mandatos de la política pública de vivienda en Euskadi. La aprobación a mediado de año del nuevo Plan Director de Vivienda 2025 2027, del Plan Estratégico 2021 2024 y la vigencia del Pacto Social por la Vivienda 2022 2036 ha permitido configurar un marco de actuación estable para los próximos años, sobre el que se han desarrollado líneas operativas, proyectos y acciones orientadas a garantizar que la organización cumpla metas y objetivos de forma coherente y sostenible.

A lo largo de este ejercicio, Visesa ha mantenido un foco claro en su misión: promover vivienda pública en régimen de alquiler protegido, así como impulsar actuaciones de rehabilitación y renovación urbana, en coordinación con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes del ámbito público y privado. Todo ello bajo criterios de habitabilidad, sostenibilidad, eficiencia energética, accesibilidad y equidad territorial.

Este enfoque se enmarca en la visión corporativa en la que aspiramos a ser un agente clave en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, fortaleciendo la contribución a los planes directores y garantizando una actividad alineada con las necesidades de los colectivos a los que se presta servicio público.

La Gestión Avanzada sigue siendo uno de los pilares centrales del modelo operativo de Visesa. Desde 1990, la entidad ha mostrado un compromiso firme con la adopción de herramientas y sistemas que aseguren eficacia, eficiencia y mejora continua.

En 2005 se presentó ante Euskalit la Memoria de Gestión conforme al modelo EFQM, obteniéndose el distintivo Q de Plata, que reconoció a Visesa como la primera promotora de vivienda en Euskadi distinguida por su gestión avanzada. Este hito marcó un camino que posteriormente se ha reforzado mediante sucesivos planes estratégicos y de gestión.

Desde 2015, el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) impulsado por Euskalit se ha consolidado como marco

erakundearen kudeaketa integralerako erreferentzia-esparru gisa. Haren egiturak — estrategia, pertsonak, bezeroak, gizartea, berrikuntza eta emaitzak — lehiakortasuna indartzera, berrikuntza bultzatzera eta gizarte-erantzukizunarekiko gero eta konpromiso handiagoa sustatzera bideratutako erabakiak gidatzen ditu.

KA Eren helburua da erakundeak orientatzea lehiakortasun-hobekuntzak bilatzera, azken hamarkadetan hainbat eremutatik emandako kudeaketa-kontzeptuak integratuz.

Ereduan jasotako 6 elementu nagusiak gure erakundearen lehiakortasuna egituratzeko kudeaketa-sistema garatzeko oinarria dira. Horren ondorioz:

1. Pertsonengan proiektu partekatu bateko kide izatearen sentimendua sortzea.

2. Erakundea bezeroengana bideratzea, balio-ekarpen diferentziala eginez.

3. Berrikuntza erakundearen esparru guztietan aplikatzea.

4. Gizartearekiko konpromisoa sustatzea, lehiakortasun-gaitasun garrantzitsuen hornitzea garrantzitsua baita.

5. Epe luzeko ikuspegia sortzea, gauzatuko dena argi eta garbi definitutako estrategia baten bidez.

6. Interes-taldeentzat emaitza onak lortzea, modu iraunkorrean eta orekatuan.

PDCA logikaren eta EIHEB ikuspegiaren aplikazio sistematikoak prozesuen etengabeko berrikuspena, ekimenen hedapen koherentea eta antolaketa-jardunaren aldizkako ebaluazioa bermatzen ditu.

Gainera, 2025ean, kanpo-ebaluazioa egin da Euskaliten «GJHak enpresen eta erakundearen kudeaketan txertatzeko esparruaren» arabera, 2024an GJHekin lerrokatutako kudeaketa-ereduaren autoebaluazioa egin ondoren.

2030 Agenda Visasan sartzeko, ikuspegi estrategiko bat behar izan da, politikak GJHekin lerrokatuta egotea oinarri duena, eta Lehendakariak emandako Bidean aitorpena merezi izan du.

de referencia para la gestión integral de la organización. Su estructura —estrategia, personas, clientes, sociedad, innovación y resultados— guía las decisiones orientadas a reforzar la competitividad, impulsar la innovación y fomentar un compromiso creciente con la responsabilidad social.

El propósito del MGA es orientar a las organizaciones en la necesaria búsqueda de mejoras de competitividad integrando conceptos de gestión aportados desde diferentes ámbitos en las últimas décadas.

Los 6 grandes elementos contemplados en el Modelo son la base para el desarrollo del sistema de gestión sobre el que estructurar la competitividad de nuestra organización, lo que dará lugar a:

1. Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.

2. Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.

3. Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.

4. Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.

5. Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.

6. Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

La aplicación sistemática de la lógica PDCA y del enfoque REDER asegura la revisión continua de los procesos, el despliegue coherente de las iniciativas y la evaluación periódica del desempeño organizativo.

Además, en 2025 se ha llevado a cabo la evaluación externa de acuerdo al "Marco para la incorporación de los ODS en la gestión de las empresas y organizaciones" de Euskaliti, tras la autoevaluación del modelo de gestión alineado con los ODS realizada en 2024.

La incorporación de la Agenda 2030 en Visesa ha requerido un enfoque estratégico basado en la alineación de sus políticas con los ODS, y nos ha hecho merecedora del reconocimiento Bidean otorgado por Lehendakariak.

Etxebizitza babestuen sustapenaren eremuan, nabarmentzekoa da 2025ean Visesak 732 etxebizitza hasi dituela (behin-behinean kalifikatua) Vitoria-Gasteiz, Agurain eta Irungo udalerrietan, eta 17.712 etxebizitza amaitu ditugula.

Amaitzeko, 2025ean zehar landu diren proiektu eta ekintza batzuk nabarmentzen dira jarraian. Proiektu eta ekintza horietan, egoera sozioekonomikoak eta geopolitikoak oraindik ere beharrezkoa egiten dute erakundea malgutasunez egokitzea inguruko errealitatera, behar den lehiakortasuna eta eraginkortasuna ez galtzeko:

- ISO 9001 ziurtagiria berritzea, emaitza bikainarekin, ikuskaritza-taldeak ez baitu inolako oharrik edo desadostasunik ikusi.

- EMAS ingurumen-erregistroa berritzea, eremu horren zeharkako kudeaketa hobetuko duen ingurumen-batzordea sendotuta.

- Kudeaketa-memoria berri bat argitaratzea, urtean zehar interes-taldeekin egindako kudeaketa gardentasunez partekatzeko.

- Gure kudeaketa-printzipioak inspiratzen eta koherentzia ematen duten politiken ezarpenaren aurrera egitea.

- Datuen babesa behar bezala kudeatzea eta bame-auditoria berri bat egitea, laneko arriskuen prebentzioa ardatz hartuta.

- "0 akatsak" izeneko proiektuko ekintzak areagotzea, hobekuntzak ezartzeko, etxebizitza-premiari erantzuteko helburuak finkatu ahal izateko, etxebizitzaren kalitatea hobetzeko eta eraikuntza- eta erabilera-patologiak saihesteko.

- BIMen aurrera egitea, Visesaren estandarren definizioarekin jarraituz, Common Data Environment ezarri eta dokumentuak estandarizatzeari hasiera emanez.

- Delituen Prebentzioa Kudeatzeko Sistema aplikatzea, prestakuntza-ekintzak bame.

- Gobemu korporatiboaren kudeaketa-sistema mantentzea.

- Kapital-zuriketa eta terrorismoaren finantzaketa prebentzeko ereduak aplikatzen jarraitzea.

- Ihoberen taldeetan parte hartzen jarraitzea, bai Erosketa Publiko Berdeko taldeetan, bai Ekonomia Zirkularreko taldeetan.

En el ámbito de la promoción de vivienda protegida, cabe destacar que en el año 2025, Visesa ha iniciado (calificado provisionalmente) 732 viviendas en los municipios de Vitoria-Gasteiz, Agurain e Irún, y que hemos alcanzado las 17.712 viviendas terminadas.

Para finalizar, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2025 en la que la coyuntura socio-económica y geo-política continúa haciendo necesario que la organización se adapte con flexibilidad a la realidad de su entorno en aras de no perder la competitividad y eficacia necesaria:

- Renovación del certificado ISO 9001 con un resultado excelente ya que el equipo auditor no ha apreciado observación o no conformidad alguna.

- Renovación del registro medioambiental EMAS con la consolidación de la Comisión Ambiental que mejore la gestión transversal de este ámbito.

- Publicación de una nueva Memoria de Gestión con la que compartir de forma transparente la gestión realizada en el año con los diferentes Grupos de Interés.

- Avance en la implantación de las políticas que inspiran y dan coherencia a nuestros principios de gestión.

- Gestión satisfactoria de la protección de datos y realización de una nueva auditoría interna con el foco en la prevención de riesgos laborales.

- Intensificación de acciones del proyecto denominado "Defectos 0" al objeto de identificar implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda, mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso.

- Avance en BIM continuando con la definición de estándares de Visesa, con la implantación del Common Data Environment e inicio de la estandarización documental.

- Aplicación del Sistema de Gestión de Prevención de Delitos incluyendo acciones formativas.

- Mantenimiento del Sistema de Gestión de Gobierno Corporativo.

- Continuar aplicando el Modelo de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

- Continuar participando en los grupos de Ihoibe tanto de Compra Pública Verde como de Economía Circular.

• Promozioen bizi-zikloaren analisiaren sistematikan aurrera egitea

• Alokabiderekin eta Etxebizitza Sailarekin batera lan egiten jarraitzea, etxebizitza sozialaren prozesua eta produktua hobetzeko, bai proiektu-fasean, bai obra gauzatzeko fasean, eta ondoren ustiatzeko eta mantentzeko.

• BMS (Building Management Systems) eremuan Etxebizitza eta Lan Sailburuordetza buru duen Lurzoru Batzordean parte hartzen jarraitzea. Higiezinak monitorizatzeko eta kudeatzeko sistema.

• Industrializazioa – 2022-2036 Industrializazio Planaren aurrerapena, Sopelako ibilbide-omiarrekin eta sustapen pilotuarekin, eta Etxebizitza Sozial Industrializatuaren Liburu Zuriaren lanketan nabarmen aurrera egitea (2025eko urtarilaren 31n aurkeztu zen).

• Artxiboak kudeatzeko lanekin jarraitzea, prozedura operatiboen pixkanakako digitalizazioa nabarmenduz.

• Aplikazioen eta azpiegituren berikuntza teknologikoarekin eta eraldaketa digitalarekin jarraitzea, arreta Adimen Artifizialaren kudeaketan txertatzean jarritik, CoPilot tresna korporatibo gisa hartuta, langileei prestakuntza eman ondoren.

• Komunikabideen eta hainbat ekitaldi publikoren arreta.

• Saldu osteko kopuruak berreskuratzeko proiektuarekin jarraitzea.

• Berikuntzaren kudeaketari buruzko hausnarketa sakona egin da, berikuntza kudeatzeko esparru berri bat sortzeko.

Aliantzen atalean, Visesak bere aliatu nagusiekin lan egiten jarraitzen du, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, Elkargo Ofizialak, Enpresa Elkartek, Teknologia Zentroak, Unibertsitateak, Q-epea eta Euskalit, besteak beste.

2025ean egindako jarduerak erakusten du Visesak gaitasuna duela ingurune konplexu batera egokitzeko, bere misio publikoari eta kudeaketako bikaintasunari uko egin gabe. Erakundeak proiektu estrategikoak finkatu ditu, alokairuko etxebizitza babestua bultzatu du, jasangarritasuna indartu du eta aurrera egin du sistemen digitalizazioan eta modernizazioan.

• Avance en la sistemática de Análisis de Ciclo de Vida de las promociones

• Continuar con el trabajo conjunto con Alokabide y el Departamento de Vivienda para mejora del proceso y producto de la vivienda social, tanto en fase de proyecto como de ejecución de obra, y orientado a su posterior explotación y mantenimiento.

• Continuar con la participación en el Comité de Suelo liderado por la Viceconsejería de Vivienda Trabajo en el ámbito del BMS (Building Management Systems). Sistema de monitorización y gestión de los inmuebles.

• Industrialización – Avance en el Plan de Industrialización 2022-2036 con su Hoja de Ruta y promoción piloto de Sopelana y avanzar sustancialmente en la elaboración del Libro Blanco de la Vivienda Social Industrializada, que fue presentado el 31 de enero del 2025.

• Continuar con las labores de Gestión de Archivo destacando la progresiva digitalización de los procedimientos operativos.

• Continuar con la renovación tecnológica y transformación digital de aplicaciones e infraestructura, poniendo el foco en la incorporación en la gestión de la Inteligencia Artificial habiendo adoptado CoPilot como herramienta corporativa tras una formación a la plantilla.

• Atención de medios de comunicación y diversos actos públicos.

• Continuación del proyecto de recuperación de cantidades vinculadas con la postventa.

• Realizada una reflexión profunda en torno a la gestión de la innovación para generar un nuevo marco de gestión de la misma.

En el apartado de alianzas, Visesa sigue trabajando junto con sus principales aliados, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, Colegios Oficiales, Asociaciones Empresariales, Centros Tecnológicos, Universidades, Q-epea y Euskalit entre otros.

La actividad desarrollada en 2025 muestra la capacidad de Visesa para adaptarse a un entorno complejo sin renunciar a su misión pública ni a la excelencia en la gestión. La entidad ha consolidado proyectos estratégicos, impulsado la vivienda protegida en alquiler, reforzado la sostenibilidad y avanzado en la digitalización y modernización de sus sistemas.

Urtea ixteak erakunde helduagoa uzten du, GJHetara bideratua, industrializazioaren, berrikuntzaren eta kudeaketaren efizientziaren aldeko apustu gero eta handiagoarekin, etxebizitzaren sektore publikoaren erronka berriei bermeekin aurre egiteko prest.

El cierre del año deja una organización más madura, orientada a los ODS, con una creciente apuesta por la industrialización, la innovación y la eficiencia en la gestión, preparada para afrontar con garantías los nuevos retos del sector público de vivienda.

3. LANGILEEN KUDEAKETA

2025. urtearen hasieran, Visesak 79 lanpostu finko eta iraupen luzeko aldi baterako 6 lanpostu zituen onartuta, etxebizitzak birgaitzeko eta etxebizitza sozialak eraikitzeko laguntza-programarako, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparru orokorraren barruan (SEEP, Next Generation funtsak) eta P3, P4 eta P5 programetarako. Plantilla hori 2 lanpostu gehitu zitzaizkion, txanda-kontratuarekin erretiro partzialeko egoeran daudenak ordezkatzeko. Horietako bat 2022an formalizatu zen, eta bestea 2023an, eta 2025ean zehar 1 baino ez dago indarrean.

2024an, Eusko Jaurilaritzako Funtzio Publikoak iraupen luzeko aldi baterako 4 plaza berri sortzea onartu zuen, P6 programara bideratuak, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren (SEEP, Next Generation Funtsak) esparru orokorraren barruan, eta mantendu egiten dira.

Horrez gain, 2025ean 3 plaza berri sortu dira hiru erretiro partzialekin lotutako txanda-kontratu mugagabeak betetzeko. Plaza horiek Funtzio Publikoak eskatu eta onartu ditu.

Guztira, 82 plaza finko (horietatik 3 amortizatu beharrekoak dira, ordezkaturako pertsonak erretiroa hartzen dutenean) eta aldi baterako 12 plaza (Next funtsak eta txanda-hartzaileak, antzinako araua).

Batez besteko plantilla 89,37 pertsonakoa izan da, 2024ko 88,29 langileetatik 1 gehiago. Igoera hori txanda-kontratua duten pertsonak bigarren seihilekotik aurrera lanean hastearekin lotuta dago.

2025ean, salaketa-kanal bat onartu eta intranetean jarri da, modu anonimoan ezagutarazi ahal izateko jazarpen-egoerak edo salatu daitekeen beste edozein egoera. Intraneteko orri nagusian dago sarbidea, erraz ikusteko eta iristeko moduan.

3. GESTIÓN DE PERSONAL

A principios del año 2025, Visesa contaba con una plantilla aprobada de 79 puestos fijos y 6 temporales de larga duración dedicados al programa de ayudas en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTE, Fondos Next Generation) y para los programas P3, P4 y P5. A esta plantilla, se le sumaron los 2 puestos generados para relevar a quienes están en situación de jubilación parcial con contrato de relevo. Uno de ellos se formalizó en el año 2022, y otro en el 2023, y a lo largo del año 2025 ya sólo 1 sigue en vigor.

En el año 2024, Función Pública del Gobierno Vasco aprobó la creación de 4 nuevas plazas temporales de larga duración dedicadas al programa P6 dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTE, Fondos Next Generation) y que se mantienen.

Adicionalmente en el año 2025 se han creado 3 plazas nuevas para la cobertura contratos de relevo indefinidos vinculados a tres jubilaciones parciales. Estas plazas han sido solicitadas y aprobadas por Función Pública.

Esto hace un total de 82 plazas fijas (3 de las cuales son a amortizar una vez que se jubilen las personas relevadas) y 12 plazas temporales (Fondos Next y relevistas norma antigua).

La plantilla media ha sido de 89,37 personas, 1 persona más de los 88,29 del año 2024. Este aumento está relacionado con la incorporación de las personas con contrato relevo, que se han producido a partir del segundo semestre.

En el año 2025, se ha aprobado y puesto en la intranet un canal de denuncias para poder de forma anónima revelar situaciones de acoso o cualquier otra situación susceptible de denuncia. El acceso está en una zona visible y de fácil acceso en la página principal de la intranet.

Gainera, barruan lan egin da eta tailer bat egin da EHUrekin lankidetzan, gure sustapenak aztertzeko eta etxebizitzetan eta ingurunean hobekuntzak proposatzeko, ikuspegi unibertsal eta inklusibo batetik.

Antolaketa-neurriak proposatu ditugu, erakundeko sailen % 100ek aukera izan dezaten onartutako kontziliazio-neuriei atxikitzeko (adibidez, lana eta telelana antolatzearen ondoriozko kontziliazioa).

Zuzendaritzaren eta enpresa-batzordearen arteko akordio garrantzitsua honako hau izan da:

- Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoko enplegatu publikoen telelanari buruzko 113/2023 Dekretua uztailaren 18an onartu ondoren, 2026rako seigarren akordioa sinatu dugu. Dekretuaren xedea da Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren mendeko enplegatu publikoek zerbitzua telelanaren bidez emateko modua arautzea.

Kasu honetan, akordioa lortzeko aukera kolektibo gehiagotara zabaltzen da, eta emaitza da 2025ean pertsonen % 52,17k telelana egiten dutela modalitate desberdinetan (egun bat, bi edo hiru egun). Emakumeen % 53,45 eta gizonen % 47,22.

Euskal Autonomia Erkidegoko lan-kontratudun langile finkoentzako Erretiro Partzialerako Planari eta plan hori Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikora hedatzeari dagokienez, 2025. urtean 3 eskaera izan ditugu txanda-kontratuarekin erretiro partziala hartzeko, eta hirurak aurreikusitako epean formalizatu dira.

Urteko simulakroak egin ditugu bulego bakoitzean.

2025. urtea bigarren urtez jarraian nabarmentzen da absentismoa % 8,33 igo delako. Gorakada horren arrazoi nagusia da iraupen luzeko 6 baja izan ditugula. Amatasun- eta aitatasun-baimenak mantendu egin dira.

Leihoak berrikusteko eta itxiturak hobetzeko proiektuarekin jarraitzen dugu, bulego nagusietan korranteak eta aire-galerak saihesteko. 2025. urtean, berrikuspenaren ondoren higaduratik gertu zeuden elementuak aldatuko ditugu, eta arazoak eta bero-galerak eta korranteak sortzen hasiko gara.

Además, se ha trabajado internamente y se ha celebrado un taller en colaboración con la UPV con el objetivo de analizar nuestras promociones y proponer mejoras en las viviendas y su entorno desde un punto de vista universal e inclusivo.

Hemos propuesto medidas organizativas que han permitido que el 100% de los departamentos de la organización puedan adherirse a las medidas de conciliación aprobadas (ej. La conciliación derivada del a organización del trabajo con Teletrabajo)

El acuerdo más relevante entre la dirección y el comité de empresa ha sido el siguiente:

-Aprobado el 18 de julio el decreto 113/2023, sobre teletrabajo para el personal empleado público del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, hemos firmado el sexto acuerdo para el año 2026. El Decreto tiene por objeto regular de forma general para el personal empleado público dependiente del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi la prestación del servicio mediante la modalidad del teletrabajo.

En esta ocasión, se amplía a más colectivos la posibilidad de acogerse al acuerdo y el resultado es que en 2025 el 52,17 % de las personas realizan teletrabajo en las distintas modalidades (1 día, dos o tres días). El 53,45 % de las mujeres y el 47,22% de los hombres.

En relación con el Plan de Jubilación Parcial para el personal laboral fijo de la Comunidad Autónoma de Euskadi y su extensión al Sector Público de la Comunidad a lo largo del año 2025 hemos tenido 3 solicitudes para acogerse a la jubilación parcial con contrato de relevo y las tres se han formalizado en el plazo previsto

Hemos realizado los simulacros anuales en cada una de las oficinas.

El año 2025 destaca por segundo año consecutivo por el incremento de absentismo a un nivel de 8,33%. Este incremento se debe eminentemente a que hemos tenido 6 bajas de larga duración. Los permisos de maternidad/paternidad se han mantenido.

Seguimos con el proyecto de revisión de ventanas y mejora de los cierres para evitar corrientes y pérdidas de aire en las oficinas centrales, centrándonos en este año 2025 en la modificación de aquellos elementos que tras la revisión estaban próximos a su desgaste y comenzar a dar problemas y pérdidas de calor y corrientes.

Larrialdietako talde guztiak berrikusi dira, prestakuntza jaso dugu eta Alokabiderek lan egin dugu partekatzen ditugun instalazioetako larrialdi-planak homogeneizatzeko eta koordinatzeko.

Gasteizko bulego nagusietan, Boulevard bulego-erakinaren jabetzaren zati gisa, PCI instalazio osoa berritzeko plan bat ari gara lantzen, eraikineko bulego eta solairu guztien arteko integrazio eta koordinazio handiagoa lortzeko.

Bizkaiko bulegoan suteak itzaltzeko telefonogure berri bat ezari dugu, gure instalazioetan segurtasuna eta alerta goiztiarra areagotzeko.

Era berean, Next funtsak proiekturako Arabako Heritarren Arretarako gure bulegoetan lan-eremu/bench berri bat muntatuta, dagozkion neurketak eta egiaztapenak egin dira KPZren bidez.

Aldi berean, ekipamendu informatikoa berritzean, pantaila-formatu berri handiago bat ezari dugu (Ultrawide 34 "pantaila kurbatua), bereizmen handiagoa izateko eta aldi berean lan egiteko aukera ematen duena, bista aldi berean hainbat dokumenturekin behartu gabe.

Aurten, Kanpoko Prebentzio Zerbitzua prestatu eta lizitatu dugu datozen urteetarako, eta eskaintzen balorazioan, besteak beste, prestakuntza eta sentsibilizazioa sartu ditugu, pilulen bidez, erakundeko pertsona guztiak.

Osasunaren arloan, laguntza psikologikoko zerbitzu bat gehitu dugu hala eskatzen dutenentzat. Hori lotuta dago osasun mentala hobetzeko programarekin, eta kanpoko prebentzio-zerbitzuko psikologia-talde batek ematen digu.

Eta, amaitzeko, laneko jazarpenaren protokoloa erakunde osora zabaldu dugu.

2025eko absentismoari dagokionez, 2024an % 7,66 izatetik % 8,33 izatera igaro da. Gora egin du; izan ere, iraupen luzeko 6 baja izan ditugu (4 2024an) eta aitatasun-/amatasun-baimenen kopurua mantendu dugu (4 2024an eta 2025ean).

2025ean, arlo bakoitzaren beharrei erantzuten dien prestakuntza-plan bat egin dugu, urtean zehar bete duguna.

Se han revisado todos los equipos de emergencia, los hemos formado y hemos trabajado con Alokabide para homogeneizar y coordinar los planes de emergencia de las instalaciones que compartimos.

En las oficinas Centrales de Gasteiz estamos traccionando como parte de la propiedad del Edificio de oficinas Boulevard un plan de renovación de toda su instalación de PCI de cara a una mayor integración y coordinación entre todas las oficinas y plantas del Edificio.

En la oficina de Bizkaia hemos implementado una nueva centralita de extinción de cara a redoblar la seguridad y la alerta temprana en nuestras instalaciones.

Así mismo, con el montaje de una nueva zona de trabajo/bench en nuestras oficinas de Atención a la Ciudadanía de Araba para el proyecto Fondos Next, se han realizado las pertinentes mediciones y comprobaciones a través del SPA.

De manera paralela, en la renovación de equipamiento informático hemos implementado el despliegue de un nuevo formato de pantallas más grande (Ultrawide 34" pantalla curvada), que permite una mayor resolución y la posibilidad de trabajar de manera simultánea sin forzar la vista con varios documentos a la vez.

En este año hemos preparado y licitado el Servicio de Prevención Ajena de cara a los próximos años, incluyendo en la valoración de ofertas apartados como la formación y sensibilización a través de píldoras a todas las personas de la organización

En el ámbito de salud hemos incorporado un servicio de apoyo psicológico para quienes lo requieran. Esto está vinculado al programa de mejora en la salud mental y nos lo presta un equipo de psicología del servicio de prevención ajeno.

Y, para terminar, hemos difundido el protocolo de acoso laboral a toda la organización.

En relación con el absentismo en el año 2025, ha pasado de un 7,66% en el año 2024 a un 8,33%. Se ha incrementado ya que hemos tenido 6 bajas de larga duración (4 el año 2024) y hemos mantenido el número de permisos de paternidad/maternidad (4 en 2024 y 2025).

En el año 2025 hemos elaborado un plan de formación que responde a las necesidades de cada área y que hemos ido cumpliendo a lo largo del año.

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2025eko prestakuntzari dagokionez, planaren betetze-maila % 39,74koa izan da, eta batez besteko balorazioa 7,19 puntukoa izan da 10etik.

Plantillaren % 100ek egin du prestakuntza.

2025ean, Visesak 2023-2027 aldirako VIII. Euskara Planean murgilduta jarraitzen du, eta, jarraian, egindako hainbat ekintza nabarmentzen dira:

- Euskadin antolatutako ekimenetan parte hartzea (Euskaraldia...).
- Langileen prestakuntza-beharak identifikatzea eta hizkuntza-gaikuntzako plana osatzea.
- Euskal Sektore Publikoan euskararen erabilera normalizatzeko otsailaren 22ko 19/2024 DEKRETUAK Visesan duen inplikazioa aztertzea.
- Lanpostuen komunikazio-gaitasunak aztertzea eta lanpostuen hizkuntza-mailen lehen hurbilketa egitea.

2025ean, 21 pertsonak euskara ikasi dute, 2k lanpostuaren gaitasun desiragarria lortzeko, 1ek gaitasun handiagoa eskuratzeko, eta beste 18k euskara teknikoko ikastaroetan, lanaren erabilerrara bideratuta. Enpresaren % 62k bere lanposturako konpetentzia desiragarria du.

Aurten, hautagaiak aktiboki bilatzen jarraituko dugu, arlo teknikorako beka bat formalizatzeko. EHUrekin eta Arabako Arkitektura Teknikoaren Elkargo Ofizialarekin harremanetan jarri ginen, eta haiek gure eskaintza argitaratu zuten; izan ere, Novia Salcedo Fundazioak jakinarazi zigun profil hori asko eskatzen zela lan-merkatuan. Hautagaitza bat jaso genuen. Irailean hasi zen pertsona hori Visesarekin elkarlanean. Bi hilabete geroago, erakundetik agurtu zuten, lan-kontratu bat eskaini baitzioten.

Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren jasangarritasun energetikoari buruzko irailaren 22ko 254/2020 DEKRETUARI erantzuteko, Visesak 2025ean neurriak hartzen jarraitzen du kontsumoak jaisteko eta efizientzia energetiko handiagoa lortzeko.

2025. urtean, ekintza hauek nabarmendu behar dira, besteak beste:

- Klimatizazio-sistemaren azken integrazioa argiztapena kontrolatzeko plataforman zentratzea. 2025ean bi programazioak integratuta zeuden Knx sistema batean. Sistema horrek aukera ematen digu urrunetik sartzeko eta une oro gure bulego nagusietako eta Arabako gela guztien egoera ezagutzeko.

En relación con la formación del año 2025 hemos tenido un grado de consecución del plan del 39,74% con una valoración media de 7,19 puntos sobre 10.

El 100 % de la plantilla ha realizado formación.

En el año 2025, Visesa sigue inmersa en el VIII Plan de Euskera 2023-2027 destacando a continuación diferentes acciones realizadas:

- Participación en iniciativas organizadas a nivel Euskadi (Euskaraldia...).
- Identificación de las necesidades de formación del personal y completar el plan de capacitación lingüística.
- Analizar la implicación en Visesa del DECRETO 19/2024, de 22 de febrero, de normalización del uso del euskera en el Sector Público Vasco
- Análisis de las competencias comunicativas de los puestos y elaboración de una primera aproximación de los niveles lingüísticos de los puestos.

En el año 2025, 21 personas han estudiado euskera, 2 para obtener la competencia deseable del puesto, 1 para adquirir una competencia superior y las otras 18 personas en cursos de euskera técnico, enfocado al uso en el trabajo. El 62% de la empresa tienen la competencia deseable para su puesto.

En este año continuamos en la búsqueda activa de candidaturas para formalizar una beca para el área técnica. Contactamos con EHU y el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Araba quienes publican nuestra oferta, ya que Novia Salcedo Fundación nos informa de que este perfil está muy demandado en el mercado laboral. Recibimos una candidatura. La persona empieza a colaborar con Visesa en septiembre. Dos meses después se despide de la organización, ya que le han ofertado un contrato de trabajo.

Con el objetivo de dar respuesta al DECRETO 254/2020, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, Visesa en el año 2025 seguimos tomando medidas para lograr un descenso de los consumos y conseguir una mayor eficiencia energética. Entre las acciones a destacar en el año 2025:

- Integración final del sistema de climatización en la plataforma de control de iluminación en central, teniendo ya en 2025 ambas programaciones integradas en un sistema Knx que nos permite el acceso remoto y conocer en todo momento el estado de todas las estancias de nuestras oficinas Centrales y Araba.

- Gure bulego nagusietako leihoetan itxiturak berritzea, energia-efizientzia, estankotasuna eta erosotasuna areagotzeko.

- 2025ean, auditoria enegetikoak egin ditugu Bizkaiko bulegoetan, bulego nagusietan eta Araban. Bi positiboetan txostenak eginez eta 2026/27ko jarduketetan helaraziko diren hobekuntza-aukera batzuekin (kasu batzuetan, kontratatutako potentzia-doikuntza eskaera egonkor handiagoa lortzearen mende dago –garaje-kargagailuak, lan-eremu berriak, etab. –).

- 2025ean, ibilgailu elektrikoaren parkea handitu dugu: 8 ibilgailu hibrido entxufagarri eta 5 ibilgailu elektriko % 100. Horretarako, kargagailu berriak jarri behar izan dira Viesako eta Alokabideko ibilgailu-flotari zerbitzua emateko; guztira, 19 kargagailu.

2022. urtean, Mugikortasun Plan bat egiten hasi ginen, eta 2023an amaitu genuen. 2024an eta 2025ean, berriz, ekintzak abiarazi ditugu. Aurten, Mugikortasun Planaren ondorioz flotak kudeatzeko eskuratzen dugun programaren datuak esportatu ditugu, ibilbide-aukera onenak, joan-etorrietarako ohiturak, gidatze eraginkorra eta abar aztertzeke.

Elkartasuna balio garrantzitsua da Visesan lan egiten dugunontzat. Eraikuntzaren arloarekin lotutako proiektu solidarioetan parte hartzea sustatzen dugu, eta, ahal den neurrian, garapen-bidean dauden herrialdeetan parte hartzen dugu, emakumearen rola indartuz.

2025ean, gure deialdira bi proiektu aurkeztu ziren, eta bozkatu egin ziren. Madagascareko Andinako landa-eskolan elikadura osasungarria izateko eskubidea babesteko Manos Unidas proiektuaren irabazlea izan zen. 5.026 €jasoko ditugu, eskolako sukaldea eta jantokia egiteko. Ekainean, Manos Unitesek jarduketaren azken txostena bidali zigun, eta emaitza oso ona izan zen: jangela berrira 100 ikasle baino gehiago joaten dira beti, adinaren arabera banatuta. 3 eta 10 urte bitarteko haurrei ematen zaie lehentasuna, eta gainerako adin-taldeetan, berriz, egoera ekonomiko oso zailetan daudela dakitenei bakarrik.

2025ean egindako beste jarduera solidario batzuk honako hauek izan ziren:

Hainbat ikaskidek parte hartu dute, maiatzeko azken asteburuan, "24 ordu bizikleta indoorrean" erronka solidarioan, Minbiziaren aurkako Arabako Elkartearentzako funtsak biltzeko.

-Puesta en marcha de renovación de cierres en ventanas en nuestras oficinas centrales de cara a una mayor eficiencia energética, estanqueidad y confort en nuestras instalaciones.

-Este 2025 hemos realizado las Auditorías Enegeticas correspondientes a las Oficinas de Bizkaia y a las Oficinas Centrales y Araba. Emitiendo informes en ambas positivos y con algunas opciones de mejora que se trasladarán en actuaciones en 2026/27 (en algunos casos como el ajuste de potencia contratada depende de la consecución del mayor número de demanda estable –cargadores garaje, nuevas zonas de trabajo, etc..-)

-En el año 2025 hemos incrementado el parque de vehículos eléctricos: 8 vehículos híbridos enchufables y 5 vehículos eléctricos 100%. Para ello ha sido necesaria la instalación de nuevos cargadores para dar servicio a la flota de vehículos de Viesa y Alokabide un total de 19 cargadores.

El año 2022 comenzamos con la elaboración de un Plan de Movilidad que hemos culminamos en el año 2023 y en el 2024 y 2025 hemos puesto acciones en marcha. Este año nos hemos centrado en exportar datos del programa de gestión de flotas que adquirimos fruto del Plan de Movilidad, con el objetivo de estudiar las mejores opciones de rutas, hábitos de desplazamientos, conducción eficiente, etc...

La solidaridad es un valor importante para los que trabajamos en Viesa. Fomentamos la participación en proyectos solidarios relacionados con el ámbito de la construcción y, en la medida de lo posible, participamos en países en vías de desarrollo, potenciando el rol de la mujer.

En 2025 se presentaron a nuestra convocatoria dos proyectos que se sometieron a votación, resultando ganador el proyecto de Manos Unidas dedicado al apoyo al derecho a una alimentación saludable en la escuela rural de Andina, en Madagascar. Recogemos 5.026 € que irán destinados a la construcción de una cocina y un comedor escolar. En junio, Manos Unidas nos envió el informe final de la actuación con un resultado muy satisfactorio: siempre asisten al nuevo comedor más de 100 alumnos, divididos por edades. Se da preferencia a los niños de 3 a 10 años, mientras que para los demás grupos de edad, sólo asisten los que saben que se encuentran en circunstancias económicas muy difíciles.

Otras actividades solidarias llevadas a cabo en 2025 fueron:

Varios compañeros y compañeras participación, en el último fin de semana de mayo, en el reto solidario "24 horas en bici indoor" para recaudar fondos para la Asociación contra el cáncer de Álava.

Gainera, urtarilean, ekainean eta irailean odola ematen jarraitu dugu, eta emaitzak onargarriak izan dira.

Además, hemos continuado con las compañías de donaciones de sangre en enero, junio y septiembre con unos resultados más que aceptables.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

Visesan erreferente izan nahi dugu alokairuko eta birgaitzeko babes publikoko etxebizitzaren sustapenaren eremuan, eta erakunde aitzindaria eta sustatzailea izan nahi dugu EAEn etxebizitza babestuak kudeatzeko eta eraikitze teknika berrien erabileran, hainbat eremutan, hala nola industrializazioan, eraikinen digitalizazioan eta jasangarritasunean eta hiri-garapenetan.

Berrikuntza da gure hobekuntza- eta azelerazio-palanka bide horretan. Gainera, trakzio-efektua du EAEn eraikintza-sektore osoaren kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko, gure izaerak eta funtzio publikoak eskatzen diguten bezala.

Ikuspegi horretatik, bokazio publikoa eta soziala duen berrikuntza sustatzen dugu, etxebizitza ekoizteko eta kudeatzeko eredu tradizionalak eraldatzera bideratua. Ikuspegi hori administrazioen eta sektoreko eragile arteko lankidetzan oinarritzen da, eta baterako konponbideak sortzea sustatzen du, bizitegi-errealitate berri erantzuteko eta lurralde-koherenari eta ongizate kolektiboari laguntzeko.

Digitalizazioa

Azken urteotan, Visasaren berrikuntza hiru zutabe nagusietara bideratzen ari da: digitalizazioa, industrializazioa eta jasangarritasuna. Hiru gai horiek Visasaren prozesu guztien palanka eraldatzaileak izan behar dute, etxebizitza-parke jasangarriagoa eta etxebizitza eskatzen duten heritarren beharretara egokituagoa lortzeko, eta, aldi berean, Visesak sozietate publiko gisa duen eraginkortasuna hobetzeko.

Illo horretan, digitalizazioari dagokionez, duela urte batzuetatik hona, Visesa, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa den aldetik, BIM metodologia bere ekoizpen-prozesuan pixkanaka ezartzeko prozesua garatzen ari da.

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En Visesa aspiramos a ser un referente en el ámbito de la promoción de vivienda de protección pública en alquiler y rehabilitación, siendo una organización pionera y promotora de la utilización de nuevas técnicas de gestión y construcción de vivienda protegida en la CAPV, en diferentes ámbitos como: la industrialización, la digitalización y la sostenibilidad de los edificios y los desarrollos urbanos.

La innovación es nuestra palanca de mejora y aceleradora en este camino. Además, tiene un efecto tractor en la mejora de la calidad y sostenibilidad del conjunto del sector de edificación vasco, tal y como nos reclama nuestra naturaleza y función pública.

Desde esta perspectiva, promovemos una innovación con vocación pública y social, orientada a transformar los modelos tradicionales de producción y gestión de la vivienda. Este enfoque se apoya en la colaboración entre administraciones y agentes del sector fomentando la creación de soluciones conjuntas que respondan a las nuevas realidades habitacionales y contribuyan a la cohesión territorial y al bienestar colectivo.

Digitalización

En los últimos años los tres pilares fundamentales hacia los cuales se está enfocando la innovación en Visesa son la digitalización, la industrialización y la sostenibilidad. Estas tres temáticas están llamadas a ser palancas transformadoras de todos los procesos de Visesa en aras de lograr un parque de vivienda más sostenible y adaptado a las necesidades de la ciudadanía demandante de vivienda, al tiempo que mejora la eficiencia de Visesa en su desempeño como sociedad pública.

En ese sentido, en relación a la digitalización, desde hace algunos años, Visesa, como sociedad pública dependiente de Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública, viene desarrollando un proceso de implantación paulatino de la metodología BIM en su proceso productivo.

Prozesua 2018-2020ko Etxebizitzaren Gida Planean definitutako ardatz estrategikoen gauzatze gisa sortu da, etxebizitzaren arloko berrikuntzan aurrera egiteko asmoan, eta 2021-2023ko Gida Planean finkatu da. Plan horretan, zehazki, enpresa-ehuna eta balio erantsia sortzeko duen potentziala indartu nahi dira, industrializazioa eta digitalizazioa garatuz. Azken lan horietan arreta berezia jarri du Visesak azken urteotan.

BIM metodologiaren oinarria lana eta erabakiak hartzea da, informazio-eredu bakar batean integratzen diren datuen analitika abiatuta, bizi-ziklo osoaren ikuspegi integral batetik, eta eragilearen arteko lankidetzaren bidez elikatuta. Gaur egun jarraitzen duen BIM ezarpen-prozesu horren helburua ez da soilik etxebizitzaren ekoizpena digitalizatzea, baizik eta lankidetzaren, ziurtasun- eta efizientzia-balioak oinarri dituen lan-paradigma berri bat sortzea; hori guztia eraikinaren bizi-ziklo osoa hartzen duen ikuspegi sistemiko batetik, diseinutik hasi eta eragiketara eta mantentze-lanetaraino.

Horrez gain, Visesak, erakunde publiko gisa eta administrazioaren lidergotik, BIMaren erabilera sustatzeko punta-puntakoa izan nahi du, metodologia hori orokortzea sektorea eraldatzeko palanka garrantzitsua izan dadin, sektorea pixkanaka heldutasunerara iritsiz, betiere hura osatzen duten enpresen eskutik, eta eskakizuna sektorearen erantzun-gaitasunerara egokituz.

2024an, mugari garrantzitsu bat lortu zen BIM metodologiaren ezarpenean, Datuen Espazio Komuna bat lizitatuz eta, ondoren, kontratatuz, eraikinak diseinatzeko eta eraikitze faseetan lankidetzan aritzeko oinarritzko tresna gisa.

2025. urtean, Datuen Espazio Komuna ezarri da sustapen guztietan, eta BIM ezartzeko bame-prozesuetan bultzatutako aldaketak berrikusi eta finkatu dira. Epe ertainerako helburua Viseraren BIM eskuliburu bat idaztea da, eragile guztiekin partekatutako dena.

BIM metodologia erabiltzeak onurak ekartzen dizkie bai etxebizitzaren azken erabiltzaileei, bai Alokabideri, eraikinen kudeatzaile publikoa den aldetik: proiektuen plangintza eta diseinu hobea, etxebizitza efizienteagoak, funtzionalagoak eta egoiliarren beharretara egokituagoak ahalbidetzen dituena; erabakiak hartzeko

El proceso nace como materialización de los ejes estratégicos definidos en el Plan Director de Vivienda 2018 - 2020 en su intención de avanzar en la innovación en materia de vivienda y se consolida, ya de manera concreta, en el Plan Director 2021 - 2023 donde específicamente se busca fortalecer el tejido empresarial y su potencial de generación de valor añadido mediante el desarrollo de la industrialización y la digitalización, labores, estas últimas, en las que Visesa se ha dedicado con especial énfasis en los últimos años.

La metodología BIM tiene como base el trabajo y la toma de decisiones desde el análisis de los datos que se integran en un modelo de información único, desde una visión integral de todo el ciclo de Vida y que se alimenta de una manera colaborativa entre los agentes. Este proceso de implantación BIM, que continúa a día de hoy, tiene por objetivo no sólo digitalizar la producción de viviendas, sino generar un nuevo paradigma de trabajo que tiene como base los valores de cooperación, certidumbre y eficiencia; todo ello desde un punto de vista sistémico que abarca todo el ciclo de vida del edificio desde su diseño hasta su operación y mantenimiento.

Adicionalmente, Visesa como entidad pública y desde el liderazgo de la administración, busca ser punta de lanza en el fomento del uso del BIM de forma que la generalización de esta metodología constituya una importante palanca para la transformación del sector, alcanzando una progresiva madurez del mismo, siempre de la mano de las empresas que lo integran y acomodando la exigencia a la capacidad de respuesta del sector.

Durante el año 2024 se alcanzó un hito importante en la implantación de la metodología BIM con la licitación y posterior contratación de un Espacio Común de Datos (CDE) como herramienta básica para el trabajo colaborativo durante las fases de diseño y construcción de los edificios.

El año 2025 ha sido el del despliegue de la implantación del Espacio Común de Datos en todas las promociones y el avance en la revisión y consolidación de los cambios impulsados en los procesos internos para la implantación BIM. El objetivo a medio plazo es redactar un manual BIM de Visesa que sea compartido con todos los agentes.

El uso de la metodología BIM aporta beneficios tanto a las personas usuarias finales de la vivienda como a Alokabide, como gestora pública de los edificios: mejor planificación y diseño de los proyectos, que permite viviendas más eficientes, funcionales, y adaptadas a las necesidades de sus residentes; facilidad en la toma de decisiones y reducción de la incertidumbre durante todo

erraztasuna eta ziurgabetasuna prozesu osoan zehar murriztea, eraiki aurretik eraikinaren ikuspegi argi eta errealista edukitzeagatik; sistemen eta teknologien integrazioa, egoiliarren bizi-kalitatea hobetzen duena eta eragiketa-kostuak murrizten laguntzen duena; eta eraikuntzaren eta mantentze efizienteagoaren jarraipen xehatua, epe luzera haren iraunkortasuna eta bizigarritasuna hobetzen dituen, Alokabiderentzat aurrezkiak sortzeaz gain.

Energia-zerbitzuak

Energia Zerbitzuei dagokienez, Visesak energia-zerbitzuak eman ditu jabeen erkidegoetan, ESE gisa (Energia Zerbitzuen Enpresa), ur bero sanitarioa (UBS) eta berokuntza homitzeko, galdara-gela mantentzeko eta kogenerazio-instalazioetan sortutako energia saltzeko.

Zerbitzu hori Salburuan (Vitoria-Gasteiz) babes publikoko 242 etxebizitzaren eta Laudion (Araba) 203 etxebizitzaren sustapenetako jabeekideen erkidegoetan ematen hasi zen. Zerbitzu hori azken 10 urteetan eman da, jabeen erkidegoekin sinatutako kontratuaren arabera. Kontratu hori amaitutakoan, titulartasuna berriz ere erkidegoetara itzuliko da, eta haiek erabaki ahal izango dute beren galdara-geletako motorrak ustiatzea.

Laudioko bi sustapenek 2021eko azaroan amaitu zuten Visesarekin zuten kontratu-harremana, eta, beraz, laguntza-prozesu bat jarri zen abian, instalazioen titulartasuna ahalik eta efizienteena izan dadin.

2022an, prozesu bera egin zen Gasteizko Salburuko A27 sustapenarekin, eta, beraz, Visesak amaitutzat eman zuen energia-zerbitzuen prestazioa, erabiltzaileei eta komunitateei hamarkada batez zerbitzua eman ondoren.

Beraz, komunitateekin egindako kontratuak amaitu zirenetik, pixkanakako prozesu bat egiten ari dira zerbitzu hori ixteko, auzotarren erkidegoei kudeaketa guztietan lagunduz. Energia Zerbitzuak amaitzean, instalazioen titulartasuna itzuliko da, eta erkidegoetara itzuliko da. Visesaren babesari esker, urte hauetan, eta bereziki titulartasuna itzultzeko prozesu honetan, komunitate horiek erabat independenteak izango dira orain beren energia-ekoizpenaren kudeaketan.

el proceso al disponer de una visión clara y realista del edificio antes de su construcción; integración de sistemas y tecnologías, que mejora la calidad de vida de las personas residentes y contribuye a reducir los costes de operación; y seguimiento detallado de la construcción y mantenimiento más eficiente, que mejora su durabilidad y habitabilidad a largo plazo, además de generar ahorros para Alokabide.

Servicios Energéticos

En lo relativo a Servicios Energéticos, Visesa ha prestado servicios energéticos en comunidades de propietarios/as a modo de ESE (Empresa Servicios Energéticos) para el suministro de agua caliente sanitaria (ACS) y calefacción, el mantenimiento de la sala de calderas, y la venta de la energía generada en las instalaciones de cogeneración.

Este servicio comenzó a prestarse en las Comunidades de Propietarios/as de las promociones de 242 viviendas de protección pública en Salburua (Vitoria-Gasteiz) y 203 en Llodio (Álava). Este servicio se ha venido prestando durante los últimos 10 años en virtud al contrato suscrito con las comunidades de personas propietarias. Con la finalización de ese contrato, la titularidad revierte de nuevo en las comunidades que podrán decidir respecto a la explotación de los motores de sus salas de calderas.

Las dos promociones de Llodio concluyeron su relación contractual con Visesa durante noviembre 2021, por lo que se puso en marcha un proceso de acompañamiento para que la reversión de la titularidad de las instalaciones sea lo más eficiente posible.

En 2022 se llevó a cabo el mismo proceso con la promoción A27 de Salburua en Vitoria Gasteiz, con lo que Visesa dio por finalizada la prestación de Servicios Energéticos tras una década de servicio a las personas usuarias y las comunidades.

Por tanto, desde la finalización de los contratos con las comunidades se está llevando a cabo un proceso gradual de cierre de este servicio, acompañando a las comunidades de vecinos y vecinas en todas las gestiones. Con la finalización de Servicios Energéticos se va a producir la reversión de la titularidad de las instalaciones que vuelve a las propias comunidades. Gracias a la tutela de Visesa durante estos años y especialmente en este proceso de reversión de la titularidad, estas comunidades serán ahora plenamente independientes en la gestión de su producción energética.

FINANTZATUTAKO I+G+B PROIEKTUAK:

- TEXTIREC (2025 – 2026)

Isolamendu akustiko eta termikoko produktu eta sistema berriak, ekodiseinatuak eraikuntza jasangarri eta energetikoki efizienterako, birziklatutako tamaina handiko ehunen baliabideetatik abiatuta

LANGA POES SL enpresa buru duen HAZITEK proiektuaren helburua da ekodiseinu-irizpideen arabera ikertzea panel isolatzaile akustiko-termiko berrien eta isolamendu termiko handiko panel berrien sorta bat garatzeko, koltxoietatik datozen ehun-hondakinen frakzioak integratuz, eta panel horiek, aldi berean, eraikuntza-sistema jasangarri berriak garatzea ahalbidetuko dute.

Visesatik, eragile interesdun gisa parte hartzen dugu laguntza-gutun baten bidez.

- ROBOTICS (2025 – 2026)

Eraldaketa digitala eta robotika 4.0 eraikuntzan: industria jasangarri eta efiziente baterantz.

Build: INN buru duen proiektu honen helburua teknologia sortu berriak garatzea eta txertatzea da, bai eta lankidetzak-espazioak sortzea ere, ZTBESko eragilean eta eraikuntza-sektoreko enpresen arteko lankidetzak teknologikoa sustatzeko. Gainera, industrializazio-irizpideekin aplikatutako robotikako eta digitalizazio aurreratuak sistemak identifikatu nahi ditu, eta eraikuntza tradizioaletik 4.0 eraikuntzarako trantsizioa bultzatu. Horren barnean sartzen da teknologia digitalaren erabilera areagotzen duten, lehengaiak erakartzen dituzten eta talentuaren inklusibitatea eta erakarpenean sustatzen duten prozesuak garatzea.

Visesatik, eragile interesdun gisa parte hartzen dugu laguntza-gutun baten bidez.

- Orain... zurez egindako zure lehen eraikina... (2025 – 2026)

Batura Arquitectura buru duen Build By Nature Fund deialdiko proiektu honen helburua zurezko eraikuntzako eragile nagusiei (sustatzaileak, inbertitzaileak, gobernuak, aseguratzailak, diseinatzaileak eta jabeak, Big Six) zuzendutako sei liburuko bilduma bat garatzea da. Serie honen helburua industriako funtsezko eragile bakoitzari – aipatutako Big Six horiei – baliabide iragarri eta

PROYECTOS DE I+D+i FINANCIADOS:

-TEXTIREC (2025 – 2026)

Nuevos productos y sistemas de aislamiento acústico y térmico ecodiseñados para una edificación sostenible y energéticamente eficiente a partir de recursos de textiles de voluminosos reciclados.

El propósito de este proyecto HAZITEK liderado por LAGA POES S.L., es investigar bajo criterios de ecodiseño en el desarrollo de una gama de nuevos paneles aislantes acústicos-térmicos y nuevos paneles de alto aislamiento térmico a partir de la integración de fracciones de residuos textiles procedentes de colchones y que dichos paneles permitan a su vez el desarrollo de nuevos sistemas constructivos sostenibles.

Desde Visesa, participamos como agente interesado mediante una carta de apoyo.

-ROBOTICS (2025 – 2026)

Transformación Digital y Robótica en la Construcción 4.0: hacia una Industria Sostenible y Eficiente.

El objetivo de este proyecto liderado por Build:INN, es desarrollar e incorporar nuevas tecnologías emergentes y generar espacios de colaboración para fomentar la cooperación tecnológica entre los agentes de la RVCTI y las empresas del sector de la construcción. Además, busca identificar sistemas de robótica y digitalización avanzada aplicados con criterios de industrialización; e impulsar la transición de la construcción tradicional a la construcción 4.0. Esto incluye el desarrollo de procesos que incrementen el uso de tecnología digital, ahorren materias primas y fomenten la inclusividad y la atracción de talento

Desde Visesa, participamos como agente interesado mediante una carta de apoyo.

-Ahora que vas a... tu primer edificio en madera (2025 – 2026)

El objetivo de este proyecto de la convocatoria Build By Nature Fund, liderado por Suma Arquitectura, es desarrollar una colección de seis libros dirigidos a los principales actores de la construcción en madera: Promotores, Inversores, Gobiernos, Aseguradoras, Diseñadores y Propietarios (Big Six). El propósito de esta serie es proporcionar a cada actor clave en la industria—los citados Big Six— un recurso accesible y

espezializatu bat ematea da, aurreintziak ezabatzeko, arazoak aurreikusteko eta zura beren eremuetan modu eraginkorrean txertatzeko aukerak eta estrategiak eskaintzeko.

Visesak parte hartzen du gure esperientziaren berri emanez, zuraren eraikuntzari buruzko gida batzuk egiteko, hainbat lantalderen bidez. Lantalde horietan, Espainiako enpresa nagusietako adituek erronkak eta konponbideak eztabaidatuko dituzte sektore bakoitzean, eta erabakiak hartzean eragin zuzena izango dutela bematuko dute.

Industrializazioa:

2025ean 2022-2036 Industrializazio Planean aurreikusitako itenbide industrializatuak pixkanaka txertatzeko helburuari eutsi dio. Horien artean, honako hauek nabarmendu behar dira:

- 2D hormigoizko fatxada eta egitura-sistema integrala eta bainu industrializatuak dituen sustapenaren obra-hasieraren akta; B-132 - VPOA - 94, Ortuella-Peñota.
- Eibar-Egazlako G-072 - VPOA - 36 sustapenean fatxada industrializatua muntatzea.
- G-074 - VPOA - 91, Zarautz-Salberdin sustapenean bainu industrializatuak muntatzea.
- Lankidetzako proiektuaren lizitazioa abiaraztea, proiektua + obra, G-081 - VPOA - 63, Donostia - Lorategi Hiria.
- Itenbide industrializatuak ikertzea:

o "Etxebizitza Sozial Industrializatuaren Liburu Zuria" argitaratzea; Eraikal 2022.

o "AcuLight - Euskal Autonomia Erkidegoko babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikuntza arin industrializatuko sistemen portaera akustikoa ebaluatzeko prozedura garatzea" proiektua garatzea; Eraikal 2024.

• Aliantzak: foroetan eta jardunaldietan parte hartzea

o Euskal Autonomia Erkidegoko Bide, Ubieta eta Portuetako Ingeniariei Elkargoaren 2025 Berrikuntza Saria, G-072 - VPOA - 36, Eibar-Egazlari sustapenean fatxada industrializatua jartzeagatik.

o UNE Normalizazio Zerbitzuko lantaldean parte hartzea - CTN 41/SC 14-Konstrukzio Industrializatua

especializado que elimine prejuicios, anticipe problemas y ofrezca oportunidades y estrategias para la incorporación eficaz de la madera en sus respectivos ámbitos.

Desde Visesa, participamos aportando nuestra experiencia para elaborar unas guías que orienten a los distintos agentes sobre la construcción en madera; mediante distintos grupos de trabajo donde expertos de las principales empresas de España en cada sector discutirán desafíos y soluciones, asegurando un impacto directo en la toma de decisiones.

Industrialización:

2025 ha mantenido el objetivo de incorporación progresiva de soluciones industrializadas previstas en el Plan de Industrialización 2022-2036, de entre las cuales, cabe destacar las siguientes:

- Acta de inicio de obra de la promoción con sistema integral de estructura + fachada en hormigón 2D, además de baños industrializados; B-132 - VPOA - 94, Ortuella-Peñota.
- Montaje de fachada industrializada en la promoción G-072 - VPOA - 36, Eibar-Egazlari.
- Montaje de baños industrializados en la promoción G-074 - VPOA - 91, Zarautz-Salberdin.
- Lanzamiento de licitación de proyecto colaborativo, proyecto + obra, G-081 - VPOA - 63, San Sebastian - Ciudad Jardín.
- Investigación de soluciones industrializadas:

o Publicación del "Libro Blanco de la Vivienda Social industrializada"; Eraikal 2022.

o Desarrollo del proyecto "AcuLight - Desarrollo de un procedimiento de evaluación del comportamiento acústico de los sistemas de construcción ligera industrializada para las VPO del País Vasco"; Eraikal 2024.

• Alianzas: Participación en Foros y Jornadas

o Premio Innovación 2025 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos del País Vasco por la Colocación de fachada industrializada en la promoción G-072 - VPOA - 36, Eibar-Egazlari.

o Participación en el grupo de trabajo de UNE Servicio Normalización - CTN 41/SC 14-Construcción Industrializada

o Hitzaldia «Gaztela eta Leonen eraikuntza industrializatua bultzatzea» jardunaldian. Valladolid

o Espainiako Eraikuntza Industrializatuaren Elkartearen kongresuko mahai-inguruan parte hartzea (2025). Industrializazioa. Madril

o Hitzaldia Teknologia eta iraunkortasuna eraikuntza-sektorean jardunaldian. 4. multzoa - Sektore publikoa eraikuntza industrializatuaren palanka eta bultzada instituzional gisa. Gijón

o Hitzaldia «Etxebizitza eskuragarrien eraikuntza arina modu industrializatuan» jardunaldian. Valentzia

o 2025eko Espainiako Eraikuntza Industrializatuaren Elkartearen Kongresuko mahai-inguruan parte hartzea. Madril

o Eraikuntza industrializatuari buruzko mahai-inguruan parte hartzea, Sestao Berriren XX. urteurrena ospatzeko jardunaldi teknikoan. Sestao

o Ponentzia III. Ponentzia, VP, Sozial eta Eskuragarriari buruzko nazioarteko II. Topaketan. Malaga

o IND+i KLUBeko industriari eta berrikuntzari buruzko hitzaldia. Sestao

o Administrazio publikoen zereginari buruzko 2025eko Rebuild mahaian parte hartzea. Madril

o Ponencia en la jornada "Impulso de la Construcción Industrializada en Castilla y León". Valladolid

o Participación de la mesa redonda del Congreso de la Asociación Española de Construcción Industrializada 2025. Industrialización. Madrid

o Ponencia en la jornada sobre Tecnología y sostenibilidad en el sector de construcción. Bloque 4 - El sector público como palanca e impulso institucional a la construcción industrializada. Gijón

o Ponencia en la jornada "La construcción ágil de viviendas asequibles de forma industrializada". Valencia

o Participación en la mesa redonda del Congreso de la Asociación Española de Construcción Industrializada 2025. Madrid

o Participación en la mesa redonda de Construcción Industrializada, en la jornada técnica con motivo del XX Aniversario de Sestao Berri. Sestao

o Ponencia en el III Ponencia en el II encuentro internacional sobre VP, Social y Asequible. Málaga.

o Ponencia sobre industria e innovación en el IND+i CLUB. Sestao

o Participación en la mesa de Rebuild 2025 sobre el papel de las Administraciones Públicas. Madrid

5. ERAKUNDEAREN AURREIKUSITAKO BILAKAERA

2026ko ekitaldi honetan, aurreikusita dago 714 etxebizitza idaztea (behean aipatutako AROC alde batera utzita). Horietatik 461 Bizkaikoak izango dira (458 alokairurako: 180 Sestao, 144 Boluetan, 54 Getxon, 23 Gortean eta 57 Sopelan), 60 Arabakoak (guztiak Amurion alokatzeko) eta 193 Gipuzkoakoak (guztiak alokairurako, 66 Hondarribian, 91 Zarautzen eta 36 Eibarren).

Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera elementu libreak merkaturatzean eta elementu libreak eta dagoeneko alokairuan dauden etxebizitzak erosteko aukerak gauzatzean oinarritutako da. Sarrera berriei dagokienez, lokal bati dagokion kontratu berri bat aurreikusten da.

2026ko ekitaldiaren amaieran sinatutako erosketa-aukera duten errentamendu-kontratuen bolumen osoa 541 izatea aurreikusten da; 46 etxebizitza eta lotutako elementuak dira, eta gainerako elementu libreak.

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En este próximo ejercicio 2026 está previsto que se escriban (al margen del AROC abajo mencionado), 714 viviendas, de las que 461 corresponderán a Bizkaia (458 de ellas para alquiler: 180 en Sestao, 144 en Bolueta, 54 en Getxo, 23 en Cortes y 57 en Sopelana), 60 en Araba (todas ellas para alquiler en Amurrio) y 193 en Gipuzkoa (todas destinadas al alquiler, 66 en Hondarribia, 91 en Zarautz y 36 en Eibar).

La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose centrada en la comercialización de los elementos libres, y en la materialización de las opciones de compra de los elementos libres y viviendas ya en arrendamiento. En cuanto a las nuevas incorporaciones se estima un nuevo contrato correspondiente a un local.

El volumen total de contratos de arrendamiento con opción de compra firmados a finales del ejercicio 2026 está previsto que ascienda a 541, siendo 46 viviendas y elementos vinculados y el resto elementos libres.

Testuinguru horretan, aurreikuspenen arabera, sustapenen salmenta-bideak jarraituko du, eta erosketa-aukeren ekitaldi bakoitzeko amortizazioen higiezinetak inbertsio garbien kostuak behera egingo du, 2,6 milioi euroko balioarekin, eta 49 elementurentzat (elementu libre horiek guztiak).

Bestalde, ahaleginak eta baliabideak bideratzen jarraituko da 2022an Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako zerbitzuak betetzeko, Gobernu Zentraleko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak kudeatutako Suspertze eta Erresilientzia Mekanismoetatik datozen Next Funtsetatik eratorritako birgaitze-laguntzak kudeatzeko, eta 2026ko ekitaldiaren lehen erdirako sozietateak 0,6 milioi euroko diru-sarrera egitea aurreikusten du.

Inbertsioen atalean, aplikazio informatikoak, instalazio teknikoak eta birjartzeko ekipu informatikoak erostea aurreikusten da, baina ez du garrantzi kuantitatiborik termino ekonomikoetan.

2026ko ekitaldian eraikuntza-obretan egiteko aurreikusitako inbertsioari dagokionez, zenbatekoa 101,6 milioi eurokoa da, eta lurzorua eta urbanizazioa 27,5 milioi euro ingurukoa (urbanizazioa eta deskontaminazioa Zorrozaurren, Sestaon, Boluetan eta beste batzuetan).

En este contexto, prevemos que continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución del coste de las inversiones inmobiliarias neta de amortizaciones por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 2,6 millones de euros, y para 49 elementos (todos ellos elementos libres).

Por otro lado, se continuará destinando esfuerzos y recursos al cumplimiento de los servicios conveniados en 2022 con el Gobierno Vasco en la gestión de las ayudas a la rehabilitación derivados de los Fondos Next provenientes de los Mecanismos de Recuperación y Resiliencia gestionados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno Central y para esta primera mitad del ejercicio 2026 la sociedad estima ingresar un importe de 0,6 millones de euros.

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas, instalaciones técnicas y renovación de equipos informáticos de reposición sin relevancia cuantitativa en términos económicos.

En relación con la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación en el ejercicio 2026, el importe asciende a 101,6 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 27,5 millones de euros (urbanización y descontaminación en Zorrozaurre, Sestao, Bolueta y otros).

6. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

Nos remitimos a lo comentado en la Nota correspondiente de la memoria.

7. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

7. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias.

8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2025 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.

9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio

hi

2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

li



Arabako Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Gamarako Atea 1A, beheko solairua.
(El Boulevard eraikina – sarrera Zaramagatik).

01013 Vitoria-Gasteiz.
945 214 038 / 648 645 230
Faxa: 945 241 609
Gasteiz

Oficina de Atención al Cliente de Álava

Portal de Gamarra 1A, bajo.
(Edificio El Boulevard - entrada por C/ Zaramaga).

01013 Vitoria-Gasteiz.
945 214 038 / 648 645 230
Fax: 945 241 609
Gasteiz

Gipuzkoako Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Errotaburu pasealekua 1, 7. solairua 20018. Donostia-San Sebastián.

943 326 340 / 648 614 628
Faxa: 943 326 341
Donostia

Oficina de Atención al Cliente de Gipuzkoa

Paseo de Errotaburu, 1, 7º. 20018
Donostia-San Sebastián.

943 326 340 / 648 614 628
Fax: 943 326 341
Donostia

Bizkaiko Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Trenbideko etorbidea 38, beheko solairua. 48012 Bilbo.

946 612 620 / 648 611 753
Faxa: 944 241 989
Bilbo

Oficina de Atención al Cliente de Bizkaia

Avda. Del Ferrocarril, 38, bajo.

48012. Bilbao.
946 612 620 / 648 611 753
Fax: 944 241 989
Bilbao

Bulego Nagusia

Vitoria-Gasteiz, Araba/Álava Gamarrako Atea 1A, 2. solairua.
(El Boulevard eraikina – sarrera Zaramagatik).

01013. Vitoria-Gasteiz.
945 214 050 / 648 636 915
Faxa: 945 068 440
Gasteiz

Oficina central

Vitoria-Gasteiz, Araba/Álava Portal de Gamarra 1A, 2º.

(Edificio El Boulevard - entrada por C/ Zaramaga).
01013. Vitoria-Gasteiz.
945 214 050 / 648 636 915
Fax: 945 068 440
Gasteiz

www.visesa.euskadi.eus



