

Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad registra como importe neto de la cifra de negocios los ingresos procedentes, principalmente, del alquiler de viviendas de protección oficial.

Los ingresos registrados en dicho epígrafe son abonados tanto por los inquilinos como por el Instituto Canario de la Vivienda, el cual concede ayudas sobre las rentas facturadas a determinadas promociones e inquilinos.

Según se detalla en la nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos por 28.858.285,06 de euros procedentes del alquiler de viviendas de protección oficial.

En la nota 4.9 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con el reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios.

Centramos nuestro análisis en el adecuado reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio, en relación con la exactitud, ocurrencia y presentación y desglose en el registro de las operaciones de la entidad, debido, principalmente, a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.

Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta la Sociedad posee en sus inversiones inmobiliarias el parque de viviendas que explota en régimen de alquiler.

La Sociedad realiza pruebas sobre la recuperabilidad de los importes registrados en el balance adjunto, y evalúa en cada ejercicio la existencia de indicios que supongan cambios en la valoración del parque de viviendas que

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la evaluación de las políticas contables para el registro del importe neto de la cifra de negocios que se describen en la nota 4.9 de la memoria adjunta.

Hemos realizado pruebas en detalle para probar los ingresos registrados durante el ejercicio 2025, empleando técnicas de muestreo y, realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos obtenido los contratos, comprobando la fecha del acuerdo, el nombre del inquilino, la firma por ambas partes y el importe correspondiente a la renta y la ayuda a recibir por parte del Instituto Canario de la Vivienda.
- Adicionalmente, hemos obtenido las facturas emitidas, comprobando la correcta contabilización respecto al importe, la fecha y el concepto de las mismas. Asimismo, en el caso de que se hubieran producido, hemos comprobado los cobros.

Por último, hemos evaluado la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con el importe neto de la cifra de negocios para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con los mismos.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Hemos realizado nuestra actualización del entendimiento de las políticas contables en relación con la evaluación del deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias realizado por parte de la Sociedad, comprobando su coherencia con los requisitos del marco normativo aplicable.

Hemos comprobado la razonabilidad de las hipótesis utilizadas así como la exactitud de las operaciones aritméticas de los cálculos

obligue a reducir o aumentar los importes en libros de sus activos, apoyándose, principalmente en valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

Según se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrado un importe total de 283.004.585,03 euros de inversiones inmobiliarias.

En la nota 4.3 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con las inversiones inmobiliarias.

Centramos nuestro análisis en la exactitud, valoración y presentación y desglose de las inversiones inmobiliarias, debido principalmente a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.

considerados en la prueba de recuperabilidad y evaluación de los análisis de sensibilidad llevados a cabo por la Dirección, considerando los rangos en los que las hipótesis clave del modelo deberían fluctuar para que se produjese un deterioro o reversión de la provisión existente.

En los casos en los que las citadas pruebas de recuperabilidad pongan de manifiesto un deterioro no registrado por la Sociedad, este se contrasta con una valoración realizada por un experto independiente. Y en esos casos:

- Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, comprobando que las consideraciones tenidas en cuenta y los parámetros clave del cálculo son razonables y se adecúan a los bienes analizados.
- Hemos obtenido la confirmación de los expertos externos utilizados por la Dirección sobre su independencia, capacitación y objetividad. En base a la información anterior, hemos comprobado la coherencia y revisado los cálculos realizados por la Sociedad para la determinación y cuantificación de los deterioros contables y reversiones registrados al cierre del ejercicio.

Por último, evaluamos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con las inversiones inmobiliarias para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con las mismas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

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.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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.

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

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

expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pilar Valerio Díaz (16364)

8 de junio de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 14/26/00382

SELLO CORPORATIVO: 06.00 EUR

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



Gobierno
de Canarias

**VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE
CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL
(VISOCAN, S.A.U.)**

EJERCICIO 2025

CUENTAS ANUALES

INFORME DE GESTIÓN



Gobierno
de Canarias

VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2025

CUENTAS ANUALES

E

INFORME DE GESTIÓN



ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
<u>Cuentas Anuales:</u>	
Balance a 31 de diciembre	1-2
Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	4-5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Memoria.....	7
<u>Informe de Gestión</u>	53
<u>Formulación de las cuentas anuales</u>	68



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		288.018.738,21	277.348.825,10
Inmovilizado intangible	5	618.752,63	233.415,40
Inmovilizado material	6	3.346.451,25	2.933.924,89
Inversiones inmobiliarias	7	283.004.585,03	273.150.394,39
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		310.540,20	310.540,20
Instrumentos de patrimonio	9	310.540,20	310.540,20
Inversiones financieras a largo plazo	9	34.645,35	62.038,42
Instrumentos de patrimonio		600,00	600,00
Créditos a empresas	9 y 17	27.393,07	54.786,14
Otros activos financieros		6.652,28	6.652,28
Activos por impuesto diferido	12	703.763,75	658.511,80
ACTIVO CORRIENTE		91.985.444,51	96.794.161,80
Existencias	11	27.043.040,15	25.661.053,39
Terrenos y Solares		22.963.317,27	21.645.183,67
Obras en curso		3.283.812,02	3.266.618,00
Edificios construidos		694.710,08	749.251,72
Anticipos a proveedores		101.200,78	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		62.164.512,18	64.176.133,45
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	817.976,56	890.785,30
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 17	31.645.205,00	35.679.687,11
Deudores varios	9	646.783,74	292.441,74
Personal	9	93.567,79	78.109,36
Activos por impuesto corriente	12	1.517.793,12	2.289.610,52
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	27.443.185,97	24.945.499,42
Inversiones financieras a corto plazo	9	103.073,95	103.073,95
Otros activos financieros		103.073,95	103.073,95
Periodificaciones a corto plazo		14,19	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.2.5	2.674.804,04	6.853.901,01
TOTAL ACTIVO		380.004.182,72	374.142.986,90

Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)



BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		202.908.952,19	195.271.418,89
Fondos propios		153.190.251,54	145.480.704,13
Capital	10	13.044.000,00	13.044.000,00
Prima de emisión	10	23.956.994,34	23.956.994,34
Reservas	10	108.415.061,89	108.695.210,75
Resultados de ejercicios anteriores	3	(215.500,95)	-
Resultado del ejercicio	3	7.989.696,26	(215.500,96)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	49.718.700,65	49.790.714,76
PASIVO NO CORRIENTE		145.781.714,96	85.074.606,16
Provisiones a largo plazo		0,00	512.500,00
Otras provisiones	14	0,00	512.500,00
Deudas a largo plazo	9	100.511.940,39	44.350.391,92
Deudas con entidades de crédito		38.788.730,65	43.415.391,10
Otros pasivos financieros		61.723.209,74	935.000,82
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 17	28.863.317,77	23.471.232,41
Pasivos por impuesto diferido	12 y 16	16.406.456,80	16.740.481,83
PASIVO CORRIENTE		31.313.515,57	93.796.961,85
Provisiones a corto plazo	14	352.980,09	364.210,85
Deudas a corto plazo	9	23.258.140,27	79.634.619,53
Deudas con entidades de crédito		3.994.316,57	3.688.201,49
Otros pasivos financieros		19.263.823,70	75.946.418,04
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 17	3.689.092,72	9.590.529,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.013.302,49	4.207.601,96
Proveedores	9	1.738.640,43	1.570.507,42
Acreedores varios	9	814.680,12	1.195.248,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9	169.001,65	154.043,66
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	233.855,42	150.392,67
Anticipos de clientes	9	1.057.124,87	1.137.409,52
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		380.004.182,72	374.142.986,90



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (expresado en Euros)**

	Nota	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13 a)	29.621.836,02	28.573.069,33
Prestaciones de servicios por alquiler		28.858.285,06	27.884.561,30
Otras prestaciones de servicios		763.550,96	688.508,03
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(12.568,03)	2.129.204,66
Aprovisionamientos		(41.973,61)	-
Obras y servicios realizados por terceros		(41.973,61)	-
Otros ingresos de explotación		1.406.666,76	1.176.438,29
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13 b)	45.435,34	375.700,07
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	13 b) y 16	1.361.231,42	800.738,22
Gastos de personal	13 d)	(3.849.733,24)	(3.583.026,99)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.027.678,45)	(2.853.093,88)
Cargas sociales		(822.054,79)	(729.933,11)
Otros gastos de explotación		(12.814.250,59)	(13.230.118,60)
Servicios exteriores	13 c)	(6.779.123,48)	(5.301.358,26)
Tributos	13 c)	(1.917.402,75)	(1.856.145,36)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.117.724,36)	(6.072.614,98)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(6.530.766,25)	(6.558.668,75)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		1.336.100,33	1.241.454,93
Excesos de provisiones		554.500,00	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.156.451,36	(5.639.845,76)
Deterioros y pérdidas	5 y 6	2.024.818,67	(5.699.691,47)
Resultados por enajenaciones y otras		131.632,69	59.845,71
Otros resultados	13 e)	(8.006,19)	(716.443,06)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.818.256,56	3.392.064,05
Ingresos financieros	9.2.2	92.193,12	599.680,39
Gastos financieros	9.2.2	(2.786.411,55)	(2.812.122,55)
RESULTADO FINANCIERO		(2.694.218,43)	(2.212.442,16)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.124.038,13	1.179.621,89
Impuestos sobre beneficios	12	(1.134.341,87)	(1.395.122,84)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	7.989.696,26	(215.500,95)



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

B)

	Nota	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		7.989.696,26	(215.500,95)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Otros ingresos / gastos			-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	1.240.081,52	-
Efecto impositivo	16	(310.020,38)	-
		930.061,14	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	(1.336.100,33)	(1.241.454,93)
Efecto impositivo	16	334.025,08	310.363,66
		(1.002.075,25)	(931.091,27)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		7.917.682,15	(1.146.592,22)



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos Ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO, FINAL AÑO 2023	13.044.000,00	23.956.994,34	104.126.598,02	-	5.136.537,86	50.721.806,03	196.985.936,25
Ajustes por errores 2024 y anteriores	-	-	(567.925,14)	-	-	-	(567.925,14)
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2024	13.044.000,00	23.956.994,34	103.558.672,88	-	5.136.537,86	50.721.806,03	196.418.011,11
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(215.500,95)	(931.091,27)	(1.146.592,22)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	5.136.537,86	-	(5.136.537,86)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2024	13.044.000,00	23.956.994,34	108.695.210,74	-	(215.500,95)	49.790.714,76	195.271.418,89
Ajustes por errores 2025 y anteriores	-	-	(280.148,85)	-	-	-	(280.148,85)
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2025	13.044.000,00	23.956.994,34	108.415.061,89	-	(215.500,95)	49.790.714,76	194.991.270,04
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	7.989.696,26	(72.014,11)	7.917.682,15
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(215.500,95)	215.500,95	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2025	13.044.000,00	23.956.994,34	108.415.061,89	(215.500,95)	7.989.696,26	49.718.700,65	202.908.952,19



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en Euros)**

	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	15.295.808,23	(4.897.773,68)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	9.124.038,13	1.179.621,89
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado	6.530.766,25	6.558.668,75
Correcciones valorativas por deterioro	1.172.878,97	9.643.101,79
Imputación de subvenciones	(1.336.100,33)	(1.241.454,93)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(131.632,69)	(59.845,71)
Ingresos financieros	(92.193,12)	(599.680,39)
Gastos financieros	2.786.411,55	2.812.122,55
	8.930.130,63	17.112.912,06
Cambios en capital corriente		
Existencias	(1.381.986,76)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	(6.737.851,44)	(19.526.943,60)
Otros activos corrientes	(1.920.008,00)	(9.101.319,35)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.313.100,87	(1.538.012,43)
Otros pasivos corrientes	6.980.787,70	9.047.105,27
Otros activos y pasivos no corrientes	689.215,87	(549.675,94)
	(56.741,76)	(21.668.846,05)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(2.786.411,55)	(2.812.122,55)
Cobros de intereses	92.193,12	599.680,39
Otros pagos (cobros)	(7.400,34)	690.980,58
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.701.618,77)	(1.521.461,58)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(15.425.974,39)	(10.853.364,70)
Pagos por inversiones:		
Inmovilizado intangible	(389.971,97)	(232.106,78)
Inmovilizado material	(607.338,48)	(17.900,99)
Inversiones inmobiliarias	(15.439.548,17)	(10.850.572,69)
Otros activos financieros	(184.769,76)	(181.112,78)
	(16.621.628,38)	(11.281.693,24)
Cobros por desinversiones		
Inversiones inmobiliarias	1.130.340,64	209.213,50
Otros activos financieros	65.313,35	219.115,04
	1.195.653,99	428.328,54
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(4.048.930,81)	(3.843.725,72)
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	-	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(4.048.930,81)	(3.843.725,72)
	(4.048.930,81)	(3.843.725,72)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(4.179.096,97)	(19.594.864,10)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	6.853.901,01	26.448.765,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.674.804,04	6.853.901,01



**VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SOCIEDAD
ANÓNIMA UNIPERSONAL
(VISOCAN, S.A.U.)**

**EJERCICIO 2025
MEMORIA**

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL (en adelante también VISOCAN), fue constituida por tiempo indefinido el 29 de diciembre de 1977 bajo el nombre de VIVIENDAS SOCIALES DE CANARIAS, S.A., mediante escritura pública ante el Notario D. Alfonso Cavallé Moya, número 2.411 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 133 General, libro 62 de la sección 3ª, folio 15, hoja número 1.038, inscripción 1ª, con el NIF A-38.017.851. El domicilio social se encuentra en el Edificio Isla de Tenerife de la calle Tirso de Molina, número 7, de Santa Cruz de Tenerife.

El día 20 de enero de 1992, la Sociedad adaptó sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas vigente. Desde el 23 de diciembre de 1993, VISOCAN tiene un único accionista, que posee el 100% del capital social: la Comunidad Autónoma de Canarias. Por tanto, es una Sociedad unipersonal.

El día 12 de marzo de 1997, la Sociedad acordó el cambio de nombre, pasando a ser desde entonces VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U.

VISOCAN tiene carácter instrumental, de medio propio y de servicio técnico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma.

El objeto social de VISOCAN, tras la última ampliación acordada por Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre de 2008, es el siguiente:

- El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento a fin de construir sobre ellos viviendas de protección oficial y su correspondiente equipamiento para su posterior cesión o enajenación.
- La promoción de viviendas de protección oficial. Excepcionalmente, la promoción de viviendas libres siempre y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración.
- La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción de las mencionadas viviendas, adecuadas a las características de la zona donde se encuentran.
- Facilitar a los adquirentes el acceso a la propiedad de las viviendas promovidas por la Sociedad, para cuya selección se atenderá, dentro de la normativa vigente, a las propuestas formuladas a tal efecto por los socios institucionales y, en particular, por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias o, en su caso, por los Ayuntamientos o Corporaciones Locales a quienes pudiera corresponder esta gestión.



- Para la mejor consecución de su objeto social, la Sociedad podrá crear o participar en otras empresas o Sociedades cuya actividad esté relacionada con las expresadas en los apartados anteriores.
- Quedan comprendidas en el objeto social de VISOCAN cuantas actuaciones sean precisas para la rehabilitación del patrimonio social y urbano en régimen de protección oficial en el ámbito geográfico de las Islas Canarias, así como la realización de tareas de información y gestión que le encomienden los órganos competentes de la Administración autonómica, sobre las actuaciones en materia de vivienda.
- Por otra parte, la actividad de VISOCAN comprenderá la proyección, construcción, conservación y explotación, por sí misma o por terceras personas y en nombre propio o por cuenta de la Comunidad Autónoma de Canarias, según los términos del encargo, de las obras públicas de todo tipo, incluso, el pago de expropiaciones y los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en relación con las infraestructuras, en general, que promueva la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La realización de cualquier tarea o prestación de servicio que, teniendo relación con las actividades anteriores le encomienden la administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y/o las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, se realizarán como medio propio personificado y servicio técnico de éstas, a los efectos previstos en el artículo 4.1.n) y 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, las actividades desarrolladas por la empresa coinciden con su objeto social y entre ellas destacan la promoción de viviendas y alquiler de estas, mayoritariamente calificadas como Viviendas de Protección Oficial privada (VPO). Tales actividades se desarrollan fundamentalmente a través de sus localizaciones en Tenerife, Gran Canaria, una oficina en La Palma y una oficina en San Sebastián de La Gomera. Además, dado su carácter instrumental y medio propio personificado de la Comunidad Autónoma de Canarias, ejerce actividades de gestión en oficinas dedicadas, exclusivamente, a ello.

VISOCAN no participa en otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio. Sin embargo, al ser propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrá la calificación de empresa del grupo o asociada con el resto de las empresas públicas que sean poseídas por el mencionado Ente Público, en el sentido establecido por la Norma 13ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.



NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio han sido formuladas el 20 de mayo de 2026 por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones legales vigentes en materia contable incorporadas a éste mediante los RD 1159/2020, RD 602/2016 y RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las Cuentas Anuales de 2024 fueron aprobadas el 12 de junio de 2025 por el accionista único de la sociedad.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones del RD 602/2016, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 5, 6 y 7).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (Nota 14).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 11).
- La evaluación de las posibles pérdidas de operaciones comerciales pendientes de cobro (Nota 9).

3. Comparación de la información:

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.



NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio, formulada por el Consejo de Administración, para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	7.989.696,26	(215.500,95)
Distribución		
A compensar resultados negativos de ej. anteriores	215.500,95	-
A reservas voluntarias	7.774.195,31	-
A resultados negativos de ej. anteriores	-	(215.500,95)
Total	7.989.696,26	(215.500,95)

NOTA 4. CRITERIOS CONTABLES

Los criterios contables que se han aplicado para las diferentes partidas de la memoria de las cuentas anuales son los siguientes:

1. Inmovilizado Intangible:

El Inmovilizado Intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los bienes registrados en este apartado cumplen el criterio de identificabilidad, de forma que constituyen inmovilizados separables o surgen de derechos legales o contractuales. Se trata de inmovilizados intangibles con vida definida y por tanto se practican amortizaciones por el método lineal, durante 3 años, no habiéndose registrado correcciones valorativas por deterioro para ninguno de ellos.

2. Inmovilizado Material:

Los bienes comprendidos en el Inmovilizado Material se encuentran valorados por su precio de adquisición o coste de producción, menos la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Además, la Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso o explotación, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. No se



activan los gastos financieros derivados de financiación no específica ni los costes indirectos de la construcción.

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

Las dotaciones anuales a la amortización se aplican de manera sistemática desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, y se calculan por el método lineal en función de la vida útil prevista para los diferentes inmovilizados, estimando un valor residual nulo, en función de los años de vida útil o coeficientes que se detallan en las Nota 6.

Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de algún inmovilizado, se contabilizan como cambios en las estimaciones contables, salvo que se trate de un error.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

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

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

El inmovilizado material que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se somete a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3. Inversiones Inmobiliarias:

Se han clasificado como Inversiones Inmobiliarias los terrenos y construcciones que posee la Sociedad con la finalidad de obtener rentas o plusvalías, y en concreto para la actividad de arrendamiento a terceros. Para su valoración se utilizan los mismos criterios del inmovilizado material en cuanto a terrenos y construcciones.

Durante el ejercicio 2025, se han realizado actualizaciones de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, a partir del valor neto contable y considerando la subvención de capital pendiente de imputar a resultado asociada a cada inmueble, ajustando, en su caso, la correspondiente provisión por deterioro de años anteriores, que se detalla en la Nota 7.



Estos inmuebles se amortizan mediante el método lineal, al 2% de su valor contable.

4. Arrendamientos:

Los activos cedidos a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos resultandos de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inversiones inmobiliarias. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los pagos por activos utilizados mediante arrendamientos operativos se registran como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan.

La Sociedad no posee bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero ni mediante operaciones de naturaleza similar.

5. Instrumentos financieros:

Los criterios de registro y valoración para los instrumentos con los que normalmente trabaja la empresa son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

- a. **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b. **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.



Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no 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 en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y 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 estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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



Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de éstos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa



participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.



6. Existencias:

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe que figura en escritura de adquisición (deducidos en su caso los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos), más los gastos adicionales necesarios para formalizar la operación: gastos notariales, impuestos, registro de la propiedad y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo a los costes por certificaciones de obra recibidas, otros costes directamente imputables a las construcciones y, dado que estas existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan también los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los solares adquiridos a título gratuito o bien mediante ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias, se han valorado por el importe declarado en el documento público de cesión. En el ejercicio 2025 se han actualizado las tasaciones realizadas en anteriores ejercicios para una parte de los solares propiedad de la Sociedad, contabilizando el correspondiente deterioro o, en su caso, reversión, por la diferencia entre el precio de adquisición menos la subvención de capital asociada pendiente de imputar a resultado de cada activo y el valor de la tasación realizada por expertos independientes.

En el caso de que el valor neto realizable de las existencias fuera inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción menos la subvención de capital pendiente de imputación a resultado que les corresponda, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Si dejaran de existir las circunstancias que causaron la corrección, el importe será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

7. Impuesto sobre beneficios:

Se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal. El gasto (o ingreso en su caso) por impuesto sobre beneficios del ejercicio se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido.

El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio, reconociendo en su caso pasivos y activos por impuesto corriente después de cancelar las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ingreso directamente imputado al Patrimonio Neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

Los activos por impuesto diferido que refleja el activo del Balance han surgido como consecuencia de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas, y se reconocen



porque se considera probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El tipo impositivo vigente es el 25%.

8. Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros:

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

9. Ingresos y gastos:

Se han seguido los criterios generales para el reconocimiento de los ingresos y gastos, de forma que los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto general indirecto canario y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

A partir del ejercicio 2008 y de acuerdo con la respuesta a la consulta planteada al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en relación con la contabilización de las ventas, para reflejar ventas de inmuebles en fase de construcción sólo se contabilizan cuando se produzca la transmisión de riesgos y beneficios significativos, entendiendo que tal transmisión se produce cuando se encuentre prácticamente terminado y se haya otorgado la escritura pública de compraventa. Conforme a lo anterior, los anticipos recibidos a cuenta de ventas futuras de inmuebles en fase de construcción figuran en el pasivo del Balance y valorados por el valor recibido hasta que se formalice la venta y se eleve a público la escritura.

17

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de los ingresos de la Sociedad atendiendo a su naturaleza:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios ejercicio 2025	Cifra de negocios ejercicio 2024
Venta de Viviendas de Protección Oficial	46.949,02	-
Encomienda de Viviendas ICAVI	716.601,94	688.508,03
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	28.858.285,06	27.884.561,30
Total	29.621.836,02	28.573.069,33

Durante el ejercicio 2025, VISOCAN aplicó algunas bonificaciones a los alquileres:

En ejecución del Convenio firmado entre el Ayuntamiento de La Laguna y la Sociedad para las rentas de los inquilinos de la promoción de 119 San Matías, se aplican bonificaciones a los alquileres de estas viviendas, tanto por parte de la Administración local como por parte de VISOCAN.

Asimismo, existen bonificaciones realizadas a los alquileres de las personas afectadas por la erupción volcánica en La Palma a las que se les adjudicó una vivienda. Las bonificaciones aplicadas son las siguientes:

- 1ª año, 100% del alquiler
- 2º y 3ª año el 90% del alquiler

La partida de “otros ingresos de explotación” está compuesta por dos bloques:

- Subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras a las cuotas de préstamos en su vencimiento.
- Ingresos accesorios integrados, principalmente, por los rendimientos obtenidos a partir de la encomienda por parte de la de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad denominada "Observatorio de la Vivienda" y los vinculados al programa “Canarias Prohogar”.

En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores por su importante volumen dentro de la cuenta de explotación.

En el siguiente cuadro se detallan las partidas de gastos en servicios exteriores dentro de la cuenta de explotación, incluidos dentro de esta partida:



Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025

Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Servicios exteriores
Arrendamientos y cánones
Reparación y conservación
Servicios profesionales independientes
Primas de seguros
Servicios bancarios y similares
Publicidad, propaganda y relaciones públicas
Suministros
Otros servicios

Ver mayor detalle sobre estos gastos en la nota 13.

10. Provisiones y contingencias:

Las obligaciones existentes a la fecha del Balance de Situación, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el Balance de Situación como provisiones, por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Al cierre del ejercicio se dotan provisiones por las retribuciones reclamadas por los trabajadores vía judicial, además de otros litigios fundamentados por otras responsabilidades. Estas se encuentran detalladas en los correspondientes puntos de la nota 14.

11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Debido a la actividad de la Sociedad no existen compromisos de este tipo y por tanto no se han reflejado gastos, activos, ni provisiones o contingencias para responsabilidades de naturaleza medioambiental, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

12. Patrimonio Neto:

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

13. Registro y valoración de gastos de personal:

Los gastos de personal corresponden a servicios prestados por empleados, a los que se ha satisfecho la remuneración correspondiente después de deducir las retenciones y cotizaciones sociales legalmente establecidas, en base a las tablas salariales vigentes del Convenio Colectivo que le es de aplicación a la Sociedad.



14. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

La contabilización de las cesiones gratuitas de suelo se realiza en el momento de la firma de la escritura pública de cesión y se registran en el epígrafe de "Otras subvenciones, donaciones y legados".

Cuando las subvenciones se han obtenido para financiar gastos específicos, se imputan como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

En particular, las subvenciones no reintegrables se contabilizarán según la calificación VPO de cada promoción de viviendas:

- Si las viviendas se destinan a la venta se imputan a resultado en el momento de la venta y en función del número de unidades que se venden, dado que cada vivienda tiene su propia subvención.
- Si las viviendas se destinan al alquiler, las subvenciones recibidas para subvencionar la construcción de dichas promociones se imputan a resultado en función de la amortización de cada una de ellas. Sin embargo, si las subvenciones se reciben para la adquisición de los terrenos que se dedican a construir este tipo de promociones se imputarán a resultados únicamente en el momento de la venta de la promoción.
- La imputación a resultados de las cesiones gratuitas de suelo se produce con los mismos criterios que los especificados para las subvenciones destinadas a la adquisición o habilitación de suelo.

Se ha calculado el pasivo por impuesto diferido asociado a las subvenciones de capital recibidas por la Sociedad para financiar viviendas destinadas a la venta y los subsidios a la construcción de viviendas que se destinan al alquiler mediante la aplicación del tipo general del 25%.

15. Transacciones entre partes vinculadas:

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

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas en el ejercicio 2025 han sido los siguientes (en euros):

	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2025
Coste					
Aplicaciones Informáticas	125.979,59	3.167,20	(12.935,76)	-	116.211,03
Amortización Acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(119.183,47)	(4.634,74)	12.935,76	-	(110.882,45)
Aplicaciones informáticas neto	6.796,12	(1.467,54)	-	-	5.328,58
Anticipos para el inmovilizado intangible	226.619,28	386.804,77	-	-	613.424,05
Totales	233.415,40	385.337,23	-	-	618.752,63

El movimiento durante el ejercicio anterior de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas fue el siguiente (en euros):

	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Coste					
Aplicaciones Informáticas	120.492,09	5.487,50	-	-	125.979,59
Amortización Acumulada					
Aplicaciones Informáticas	(112.730,40)	(6.453,07)	-	-	(119.183,47)
Aplicaciones informáticas neto	7.761,69	(965,57)	-	-	6.796,12
Anticipos para el inmovilizado intangible	-	226.619,28	-	-	226.619,28
Totales	7.761,69	225.653,71	-	-	233.415,40

Durante el ejercicio 2024, se inició el desarrollo de un nuevo aplicativo basado en las herramientas de Salesforce y Business Central que permitirá mejorar la gestión del patrimonio de la sociedad y el control interno de ésta. Al cierre del ejercicio 2025, estos desarrollos se encontraban todavía en curso.

Existen bienes totalmente amortizados que se encuentran registrados por los importes que se indican a continuación:

Tipo de activo	31.12.2025	31.12.2024
Aplicaciones Informáticas	107.555,96	104.255,45
Total	107.555,96	104.255,45

El inmovilizado intangible se amortiza anualmente en un porcentaje que oscila entre el 25% y 30% anual.



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL.

Los inmovilizados recogidos en esta rúbrica se amortizan linealmente aplicando los siguientes coeficientes:

Tipo de activo	%
Construcciones.	2-3
Otras instalaciones.	10-12
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	25
Elementos de transporte	20-25
Otro inmovilizado	12

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes en euros:

Activo	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2025
Terrenos y bienes naturales	2.119.029,51	-	-	2.119.029,51
Construcciones	2.257.344,84	-	-	2.257.344,84
(-) A. A. Construcciones	(1.089.169,51)	(45.771,24)	-	(1.134.940,75)
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	(765.518,19)	-	-	(765.518,19)
Terrenos y Construcciones Neto	2.521.686,65	(45.771,24)	-	2.475.915,41
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.545.942,07	43.400,75	(198.590,77)	2.390.752,05
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	(2.133.703,83)	(149.040,88)	198.590,77	(2.084.153,94)
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	412.238,24	(105.640,13)	-	306.598,11
Inmovilizado en Curso	-	563.937,73	-	563.937,73
Totales	2.933.924,89	412.526,36	-	3.346.451,25

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

Este inmovilizado está formado principalmente por oficinas propias donde la empresa tiene sus sedes principales para el desarrollo de su actividad: dos en Santa Cruz de Tenerife y dos en Las Palmas de Gran Canaria.

Las altas corresponden fundamentalmente a dotaciones a la amortización. Las bajas se corresponden a bienes totalmente amortizado que ya no se encuentran en uso.

El inmovilizado en curso se corresponde con las obras de remodelación en la oficina que la Sociedad tiene la calle Tirso de Molina, en S/C de Tenerife.

El movimiento durante el ejercicio anterior de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas se muestran a continuación, en euros:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (en Euros)

Activo	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Terrenos y bienes naturales	2.119.029,51	-	-	2.119.029,51
Construcciones	2.257.344,84	-	-	2.257.344,84
(-) A. A. Construcciones	(1.043.398,27)	(45.771,24)	-	(1.089.169,51)
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	(765.518,19)	-	-	(765.518,19)
Terrenos y Construcciones Neto	2.567.457,89	(45.771,24)	-	2.521.686,65
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.528.041,08	17.900,99	-	2.545.942,07
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	(1.968.797,48)	(164.906,35)	-	(2.133.703,83)
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	559.243,60	(147.005,36)	-	412.238,24
Inmovilizado en Curso	-	-	-	-
Totales	3.126.701,49	(192.776,60)	-	2.933.924,89

Existen bienes totalmente amortizados que se encuentran registrados por los importes que se indican a continuación en euros:

Tipo de activo	31.12.2025	31.12.2024
Construcciones	3.046,68	3.046,68
Otras instalaciones	1.592.749,78	347.188,44
Mobiliario	89.522,62	89.522,62
Equipos procesos información	168.361,03	297.054,11
Elementos de transporte	21.573,41	21.573,41
Total	1.875.253,52	758.385,26

Pérdidas por deterioro:

En el ejercicio 2025 no se han registrado variaciones relativas al deterioro registrado en ejercicios anteriores a efectos de la oficina principal de Gran Canaria. Tampoco se registraron variaciones en el ejercicio 2024.

Seguros:

La Sociedad dispone de una póliza de seguros que cubre los riesgos que razonablemente se consideran con posibilidades de ocurrencia y por importes que se estiman adecuados en relación con los inmovilizados que utiliza.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Las construcciones recogidas en esta rúbrica se amortizan linealmente aplicándoles un coeficiente del 2%.

El movimiento de las cuentas comprendidas en esta rúbrica durante el ejercicio es el siguiente:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2025
Invers. Terrenos y Bienes Naturales	54.377.596,80	-	(243.944,13)	-	54.133.652,67
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	54.377.596,80	-	(243.944,13)	-	54.133.652,67
Inversiones en Construcciones	317.263.136,85	-	(1.379.695,99)	-	315.883.440,86
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	(112.126.780,17)	(6.331.319,39)	344.783,31	-	(118.113.316,25)
(-)Deterioro Valor Construcciones	(15.398.852,98)	(4.911.302,57)	6.936.121,24	-	(13.374.034,31)
Inversiones en Construcciones	189.737.503,70	(11.242.621,96)	5.901.208,56	-	184.396.090,30
Inversiones Inmobiliarias en Curso	29.035.293,89	15.439.548,17	-	-	44.474.842,06
Totales	273.150.394,39	4.196.926,21	5.657.264,43	-	283.004.585,03

Durante el ejercicio 2025 no se han activado nuevas promociones.

En lo que a Inversiones Inmobiliarias en Curso se refiere, durante el ejercicio 2025 se realiza la adquisición, mediante escritura de compraventa, de varias promociones, principalmente: 50 + 15 + 9 viviendas en Ingenio; y se han continuado obras de construcción de las promociones: 50 Gavis (parcela 50 E-2.43) y 50 Gavis (parcela E-2.111). Todas estas promociones se encuentran pendientes de finalización y/o de su puesta en explotación al cierre del ejercicio. Adicionalmente, se están acometiendo obras de mejora en eficiencia energética en las promociones 30 Armeñime y 80 Gavis (parcela E-2.112).

Evaluación de la recuperabilidad de los activos

A cierre del ejercicio, la Sociedad ha realizado un análisis del valor razonable de los activos adscritos a cada promoción que figura dentro de este epígrafe. Para ello, se ha tenido en consideración la calificación de cada elemento tal y como se expone a continuación:

- Calificadas para venta, el deterioro se determina de acuerdo con el precio de venta fijado para cada tipo de vivienda y promoción en su caso, tomando como referencia la última venta producida, al considerarse el mejor comparable del valor razonable, por las características tan específicas del mercado de dichos inmuebles.
- Calificadas para arrendamiento, el deterioro es la diferencia entre la tasación realizada por experto independiente o valor neto actualizado de los flujos futuros y el valor neto contable menos las subvenciones asociadas al inmueble.

En el caso de las promociones calificadas para el arrendamiento, para la obtención del valor razonable se recurre al valor neto actualizado de flujos futuros o tasaciones de expertos independientes. Se plantea una u otra de acuerdo con lo siguiente:

Por un lado, se recurre al valor neto actualizado para aquellas cuyos inquilinos reciben ayudas por parte del ICAVI. Considerando que la empresa estima que sus activos, calificados en arrendamiento, no van a venderse, y que se explotarán de manera indefinida, el período para la valoración de los flujos de estos activos se mantendrá en el tiempo.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

El valor actualizado de los flujos de caja se realiza a perpetuidad, teniendo en cuenta una estimación de un incremento del IPC de los flujos generados (rentas actuales y gastos incurridos por promoción incrementados anualmente en base al IPC del 2,1% previsto en 2026 y 1,9% en años sucesivos) y una tasa de descuento aplicada de mercado del 6%.

Los gastos derivados de la explotación de las Inversiones Inmobiliarias se corresponden a los producidos por la propia amortización de los elementos (de los que ninguno se encuentra totalmente amortizado), así como los gastos por reparación y conservación de estos, seguros, tributos locales, dotación de morosos y los gastos financieros de los préstamos que financian los inmuebles.

Por otro, para las promociones cuyos inquilinos no reciben ayudas al alquiler por parte del ICAVI, y solo en aquellos casos puntuales en los que se evidencia que los mismos se encuentran a un valor muy por debajo de mercado, la Sociedad encarga tasaciones a expertos externos para calcular el valor de mercado de estas.

En cualquier caso, la diferencia entre el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias menos la subvención de capital asociada a cada promoción y el valor razonable aparejadas a estas se registra en el año en el que se detecta como deterioro y/o reversión del deterioro de valor.

En 2025, tras los análisis anteriormente detallados, la Sociedad procede al registro de una dotación de deterioro por importe 4.911.302,57euros y una reversión de deterioro de 6.936.121,24 euros, lo que deriva en un resultado positivo por importe de 2.024.818,67 euros reflejado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En 2024, la Sociedad procedió al registro de una dotación de deterioro por importe 10.188.193,86 euros y una reversión de deterioro de 4.488.502,39 euros, lo que derivó en una pérdida por importe de 5.699.691,47 euros.

El movimiento de las partidas que componen este epígrafe y su correspondiente amortización acumulada del ejercicio 2024 se muestra a continuación:

	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	54.097.113,24	-	(112.526,70)	393.010,26	54.377.596,80
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	54.097.113,24	-	(112.526,70)	393.010,26	54.377.596,80
Inversiones en Construcciones	316.597.766,10	-	(640.021,15)	1.305.391,90	317.263.136,85
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	(105.931.127,16)	(6.341.538,09)	145.885,08	-	(112.126.780,17)
(-)Deterioro Valor Construcciones	(9.699.161,51)	(5.699.691,47)	-	-	(15.398.852,98)
Inversiones en Construcciones	200.967.477,43	(12.041.229,56)	(494.136,07)	1.305.391,90	189.737.503,70
Inversiones Inmobiliarias en Curso	19.110.721,33	11.622.974,72	-	(1.698.402,16)	29.035.293,89
Totales	274.175.312,00	(418.254,84)	(606.662,77)	-	273.150.394,39

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Durante el ejercicio 2024 se realizó la adquisición, mediante escritura de compraventa, de dos promociones “llave en mano”, 26 Agaete y 8 Vecindario, derivadas de un concurso celebrado en años anteriores. Al cierre del ejercicio estas promociones se encuentran pendientes de su puesta en condiciones de explotación, por ello, se recogen en la partida de inversiones inmobiliarias en curso.

Los traspasos de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 se refieren a la adquisición realizada en 2023 de la promoción 14 El Fraile (Arona) y que se inicia su explotación en el ejercicio.

Las inversiones inmobiliarias afectas a garantías presentan un valor neto contable de 29.643.323,12 euros (36.680.459,20 euros en 2024), debido a que se financian con préstamos hipotecarios, que constituyen un importe global pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2025 de 36.351.060,63 euros (39.063.732,38 euros en 2024) (Nota 9.2.1).

El importe de las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias es de 39.305.589,2 euros al cierre del 2025 (39.435.682,74 euros en 2024) y el valor neto contable de los activos subvencionados asciende a 181.302.072,21 euros (135.808.038,49 euros en 2024).

No existe bien en régimen de arrendamiento financiero.

Seguros:

La Sociedad dispone de una póliza de seguros que cubre los riesgos que razonablemente se consideran con posibilidades de ocurrencia y por importes que se estiman adecuados en relación con las inversiones inmobiliarias que posee.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

Arrendamientos Operativo:

a) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendadora:

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad ordinaria, tiene en régimen de arrendamiento 6.067 viviendas propias (6.020 en 2024) más 247 cedidas (249 en 2024) bien por entidades financieras o por particulares para su explotación, haciendo un total de 6.313 unidades habitacionales. Dichas viviendas, en cuanto a sus alquileres están sometidas a la normativa de viviendas de protección oficial, por lo que el importe anual del arrendamiento está predeterminado en un porcentaje sobre su precio máximo de venta según calificación de VPO en régimen especial.

Dentro de las 6.067 viviendas de protección oficial privada que forman el parque de viviendas en explotación de la Sociedad, 4.502 corresponden a viviendas cuyos inquilinos son adjudicatarios públicos (con ayudas al alquiler) y el resto corresponden a viviendas cuyos inquilinos no reciben ayuda al alquiler. Dentro de estas últimas se incluyen aquellas calificadas para venta, para las que se ha solicitado la modificación de su uso y poder destinarlas al arrendamiento, manteniendo la posibilidad de venta.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.

(en Euros)

Durante 2025 los ingresos por arrendamientos han supuesto un importe de 28.858.285,06 euros (27.884.561,30 euros en 2024) y el incremento en los próximos años vendrá determinado por la variación del IPC, topado para los alquileres en el 2% durante 2026, y la incorporación en explotación de nuevas unidades habitacionales. Se estima incrementar el número de viviendas en arrendamiento durante los próximos años.

En el siguiente cuadro se recoge la estimación de la evolución de los alquileres (**prestaciones de servicios**) en base a contratos en vigor, para los próximos años como cobros futuros mínimos a recibir de dichos arrendamientos:

Ingresos arrendamientos futuros	Importe
2026	
Ingresos 2025	28.858.285,06
IPC 2025	577.165,70
Total ingresos 2026 + IPC 2025	29.435.450,76
2027	
Ingresos 2026 * IPC	588.709,02
Total ingresos 2027 + IPC 2026	30.024.159,78
2028	
Ingresos 2027* IPC	600.483,20
Total ingresos 2028 + IPC 2027	30.624.642,97
2029	
Ingresos 2028* IPC	612.492,86
Total ingresos 2029 + IPC 2028	31.237.135,83
2030	
Ingresos 2029* IPC	624.742,72
Total ingresos 2030 + IPC 2029	31.861.878,55

El IPC estimado que se ha incluido en el análisis es el 2%.

El importe de las fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles al cierre del ejercicio asciende a 619.825,68 euros (581.905,40 euros en 2024).

No existen cuotas contingentes de arrendamiento contabilizadas como ingresos del ejercicio.

b) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendataria:

La Sociedad es arrendataria de un local para oficina en la isla de La Palma, cuyas cuotas reconocidas como gastos del ejercicio ascendieron a 7.704,00 euros. La oficina está ubicada en el municipio de Los Llanos de Aridane desde noviembre de 2024 y el contrato está firmado con un particular.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

La Sociedad tiene también arrendado un local para oficina en la isla de La Gomera, cuyas cuotas reconocidas como gastos del ejercicio ascendieron a 16.091,80 euros. La oficina está ubicada en el municipio de San Sebastián de La Gomera y el contrato está firmado con un particular.

VISOCAN ha celebrado varios contratos con promotoras de cesión de viviendas para su explotación en arrendamiento. Los contratos corresponden a la cesión de 40 viviendas en Las Chafiras (Tenerife) con la promotora Comercial Guzmán S.L. (desde 2019 por 7 años), 109 viviendas en Icod de los Vinos (Tenerife) con Inversiones Carmiteide S.L. (desde 2019 por 20 años), viviendas en diversas ubicaciones de Canarias con Building Center (2020 por 5 años) y 16 viviendas en El Tablero (Tenerife) con Coral Homes, S.L. (desde 2022, 7 años). Estas últimas 16 viviendas han pasado a ser propiedad de la sociedad Rymdeco, S.L. en 2025.

Además de lo anterior, Visocan mantiene contratos de gestión de viviendas con varios Ayuntamientos de las islas: Garafía (año 2024), Tazacorte (año 2020), El Paso (año 2022), Los Llanos de Aridane (año 2021) en La Palma, recibiendo Visocan de los Ayuntamientos 9 euros por vivienda y mes para cubrir los servicios de gestión del alquiler y los gastos de mantenimiento de las viviendas.

En el siguiente cuadro resumen se detallan los pagos anuales que debe hacer la Sociedad por contratos de arrendamientos no revocables:

Pagos futuros	31.12.2025	31.12.2024
< 1 año	721.876,64	732.095,80
Entre 1 y 5 años	1.624.408,24	1.925.624,88
más de 5 años	3.502.440,00	3.855.600,00
Total	5.848.724,88	6.513.320,68

Los contratos establecen una duración determinada de hasta 5 años.

En ningún caso podrá la Sociedad subarrendar los elementos objeto del contrato. No existen cuotas contingentes de arrendamiento contabilizadas como gastos del ejercicio.

El importe de las fianzas constituidas por arrendamiento de inmuebles asciende a 6.652,28 euros, mismo importe que en 2024. La totalidad de estas fianzas corresponde a los locales mencionados y se han clasificado en el activo no corriente del balance, al no preverse su devolución en el próximo ejercicio.

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

9.1.1. Consideraciones generales:

Los instrumentos financieros que posee la empresa al cierre del ejercicio salvo tesorería e inversiones en empresas del grupo o asociadas se recogen en los siguientes epígrafes del Balance:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Activos Financieros	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Activos financieros a coste amortizado a l/p:		
Créditos a empresas	27.393,07	54.786,14
Activos financieros a coste:		
Instrumentos de patrimonio	311.140,20	311.140,20
Activos financieros a coste amortizado a l/p:		
Otros activos financieros L/P	6.652,28	6.652,28
Activos financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.203.533,09	36.941.023,51
Activos financieros a coste amortizado a c/p:		
Inversiones financieras a corto plazo	103.073,95	103.073,95

Pasivos Financieros	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	38.788.730,65	43.415.391,10
Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Otros pasivos financieros	61.723.209,74	935.000,82
Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P	28.863.317,77	23.471.232,41
Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	3.994.316,57	3.688.201,49
Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Otros pasivos financieros	19.263.823,70	75.946.418,04
Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C/P	3.689.092,72	9.590.529,51
Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.779.447,07	4.057.209,29

De acuerdo con la respuesta publicada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) a una consulta sobre calificación de los saldos como instrumentos financieros, los créditos y débitos que la Sociedad mantiene con las administraciones públicas por operaciones no comerciales, no se reflejan en este apartado.

29



Dentro del apartado “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recoge un anticipo de 2.500.000,00 euros recibidos en el marco de un Convenio firmado entre VISOCAN y el Cabildo de La Gomera en 2022, para destinarlos a la financiación de las actuaciones en materia de vivienda, derivadas de los Convenios firmados entre los distintos Ayuntamientos de la isla, VISOCAN y el propio Cabildo. La duración de dicho convenio se extiende en la actualidad hasta el ejercicio 2027.

En este epígrafe se recoge también otro anticipo por importe de 500.000,00 € abonados en el ejercicio 2025 por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el marco de un Convenio por importe total de 35.000.000,00 € para destinarlos a la promoción y construcción de un parque de viviendas en dicho municipio. La vigencia del convenio está prevista hasta el año 2028.

En el epígrafe de “Otros pasivos financieros” se incluye como concepto más significativo en el largo plazo, un importe de 60.900.288,64 euros de deudas transformables en subvenciones y en el corto plazo, un importe de 18.961.801,27 euros por el mismo concepto. Estas cantidades corresponden a distintas subvenciones, principalmente concedidas por el Instituto Canario de la Vivienda, cuyas actuaciones se encuentran en ejecución, o pendientes de justificación. A continuación, se mencionan de manera individualizada.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad continúa la ejecución de una subvención por importe de 35.000.000 euros concedida en 2021 por el Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI), destinada a la adquisición y terminación de promociones inacabadas. Esta subvención ha obtenido una ampliación del plazo de ejecución hasta el año 2027.

En 2024 se concede una subvención (Nota 14), por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad por importe de 9.010.000 euros para incrementar el parque de viviendas en arrendamiento de alquiler asequible cuyo plazo de ejecución vence en diciembre 2026, y que en 2025 se encuentra aún en ejecución.

Igualmente, continúa pendiente de ejecución la subvención concedida por el Instituto Canario de la Vivienda en 2020, por importe de 4.500.000,00 euros y destinada al Programa Prohogar del Gobierno de Canarias. La actuación se encuentra en ejecución, habiéndose producido incidencias derivadas de la no idoneidad de las viviendas inicialmente previstas. En este contexto se obtuvo ampliación del plazo hasta el 30 de diciembre de 2026. Posteriormente, se ha solicitado modificación de la actuación para sustituir los inmuebles inicialmente previstos por nuevas promociones. Actualmente, el expediente se encuentra pendiente de resolución por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

Durante el ejercicio 2023 se aprobó la segunda parte, de 14.442.648,40 de euros, de la subvención concedida en 2022 por importe total de 30.629.543,19 euros para la construcción de promociones en solares propiedad de la Sociedad. En 2025, esta actuación está en ejecución y financia dos promociones, 50 + 50 viviendas en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife), cuya construcción se encuentra en su fase final. El plazo de ejecución se prorroga hasta diciembre 2027.

Durante el ejercicio 2023, se concedió también una subvención a la Sociedad destinada financiar obras de eficiencia energética en la promoción de 80 viviendas en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife) por importe de 1.504.000,00 euros procedente de los fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. En 2023 se ha recibido el abono del 50% del importe de ésta,

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (en Euros)

encontrándose el segundo 50% pendiente de cobro a cierre del ejercicio. El plazo de ejecución vence el 30 de junio de 2026.

También durante 2023 VISOCAN obtuvo una subvención por importe de 740.400,00 euros procedente de la Comisión Bilateral con el Estado, destinada actualmente a financiar, parcialmente, la adquisición de una promoción de 10 viviendas en Ingenio (Gran Canaria). Esta subvención se encuentra pendiente de materializar. El plazo de ejecución vence el 31 de diciembre de 2026.

En 2025 le han concedido a la Sociedad dos subvenciones destinadas a actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio; la primera, por importe de 564.000 euros, para una promoción de 30 viviendas en Armeñime (Adeje); y la segunda, por importe de 676.800 euros, para una promoción de 36 viviendas en El Doctoral (Santa Lucía de Tirajana). Ambas con fondos procedentes de los fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y que se encuentran pendientes de cobro en su totalidad.

Por último, el 26 de diciembre de 2025, han concedido a la Sociedad una subvención, que se encuentra pendiente de cobro, para el proyecto de Impulso de la vivienda en La Gomera, por importe de 1.996.875,07 €, consistente en la construcción de 12 viviendas en San Sebastián de La Gomera. El plazo de ejecución finaliza el 31 de diciembre de 2026.

Se detalla en la tabla adjunta a continuación un resumen de las subvenciones concedidas pendientes de ejecutar.

Objeto	Destino	Importe concedido	Importe pendiente de justificar	Plazo
Adquisición y construcción vivienda en alquiler (llave en mano)	Volcán La Palma / Llave en mano	35.000.000,00	30.270.745,45	31.12.2027
Adquisición, construcción y/o finalización viviendas en alquiler	Llave en mano	9.010.000,00	9.010.000,00	31.12.2026
Adquisición viviendas Prohogar	Prohogar	4.500.000,00	4.469.726,20	30.12.2026
Adquisición, construcción y/o finalización viviendas en alquiler	Llave en mano / Obras Visocan	30.629.542,00	30.629.543,19	31.12.2027
80 Gavisa	Eficiencia energética	1.504.000,00	1.504.000,00	30.06.2026
Adquisición 13 viviendas El Tanque	15 Ingenio	740.400,00	740.400,00	31.12.2026
30 Armeñime	Eficiencia energética	564.000,00	564.000,00	30.06.2026
36 El Doctoral	Eficiencia energética	676.800,00	676.800,00	30.06.2026
Impulso de vivienda en La Gomera	12 viv. Calle La Ladera 9	1.996.875,07	1.996.875,07	31.12.2027
Total		84.621.617,07	79.862.089,91	



En relación con las “Deudas transformables en subvenciones”, una vez se haya materializado la adquisición de las viviendas y esta se haya justificado al órgano concedente de la subvención, estas cantidades pasarán a ser consideradas “Subvenciones de capital”, traspasándose estos importes al epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio Neto. Durante los ejercicios 2024 y 2025 se ha realizado la compraventa de 26 viviendas en Agaete, 8 viviendas en Vecindario y 9 viviendas en Ingenio, estando pendiente su traspaso a “Subvenciones de capital”, una vez se encuentren en condiciones de puesta en funcionamiento, y se cumpla que se hayan justificado estas cantidades dentro de la subvención.

9.1.2 Inversiones financieras valoradas a coste

VISOCAN tiene inversiones financieras a L/P en las empresas del grupo (participadas por la Comunidad Autónoma de Canarias) Gestur Canarias S.A. y Gestur Las Palmas, S.A.

- Gestur Canarias, S.A.: VISOCAN posee el 4.44% de sus acciones. El capital social de esta Sociedad está formado por 1.801 acciones con un nominal de 3.005 euros.

El valor contable de esta participación tiene un importe de 274.479,47 euros y en el siguiente cuadro-resumen se recoge la valoración de la participación a 31.12.2025:

Valor contable	% participación	Patrimonio Neto a 31.12.2025	Valor teórico
274.479,47	4,44	40.978.562,40	1.819.448,17

- Gestur Las Palmas, S.A.: VISOCAN posee una inversión del 1.13% del capital social de Gestur Las Palmas por importe de 36.060,73 euros. Dicha Sociedad se encuentra actualmente en proceso de liquidación.

9.2 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa:

9.2.1. Información relacionada con el Balance.

ACTIVOS FINANCIEROS

(Salvo tesorería e inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas)

CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		TOTAL A L/P	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Act. financieros a coste amortizado	-	-	34.045,35	61.438,42	34.045,35	61.438,42
Activos financieros a coste						
- Inst. de Patrimonio	311.140,20	311.140,20	-	-	311.140,20	311.140,20
TOTAL	311.140,20	311.140,20	34.045,35	61.438,42	345.185,55	372.578,62

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total a C/P	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado				
- Préstamos y partidas a cobrar	33.306.607,04	37.044.097,46	33.306.607,04	37.044.097,46
TOTAL	33.306.607,04	37.044.097,46	33.306.607,04	37.044.097,46

PASIVOS FINANCIEROS

CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total a L/P	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado:	38.788.730,65	43.415.391,10	90.586.527,51	24.406.233,23	129.375.258,16	67.821.624,33
TOTAL	38.788.730,65	43.415.391,10	90.586.527,51	24.406.233,23	129.375.258,16	67.821.624,33

CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total a C/P	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado:	3.994.316,57	3.688.201,49	26.732.363,49	89.594.156,84	30.726.680,06	93.282.358,33
TOTAL	3.994.316,57	3.688.201,49	26.732.363,49	89.594.156,84	30.726.680,06	93.282.358,33

Dentro de los Pasivos Financieros, se incluyen préstamos hipotecarios por importe de 42.783.047,22 euros, de los cuales 36.351.065,55 euros son para adquisición de Inversiones Inmobiliarias (viviendas en alquiler; no subrogables) y el resto para cubrir desfases por cobros o existencias (préstamos subrogables). Los vencimientos de la deuda financiera con entidades de créditos a 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación:

Años	Préstamo Hipotecarios
Vencimiento	Importe
2026	3.994.316,57
2027	4.338.238,25
2028	4.493.184,52
2029	3.977.920,37
2030	2.758.739,45
Resto	23.220.648,06
Total	42.783.047,22

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Los préstamos hipotecarios no subrogables financian a los activos registrados en Inversiones Inmobiliarias calificados como VPO de arrendamiento. Las anualidades anteriores además incluyen la amortización de un préstamo sin garantía hipotecaria, y tres préstamos, procedentes de la “prestamización” de pólizas de crédito, que tienen garantía hipotecaria; todos firmados en ejercicios anteriores.

En el caso de los préstamos para promociones en venta, una vez se formalizan las escrituras de compraventa de las viviendas, generalmente antes de la finalización del período de carencia, la empresa subroga los préstamos a cada uno de los compradores. Estos préstamos financian promociones, que, manteniendo su calificación para venta, han sido puestas en alquiler y, por tanto, se trata de inversiones inmobiliarias.

VISOCAN también mantiene deuda con su único accionista, la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el ejercicio 2024, la Sociedad no atiende la cuota de amortización del préstamo con su accionista, e inicia el trámite para una ampliación de capital con la Comunidad Autónoma de Canarias, mediante de capitalización de este. La Comunidad Autónoma, mediante escrito de fecha 9 de abril de 2025 de la Consejería de Hacienda, manifiesta su intención de no solicitar el abono de la totalidad del préstamo a corto plazo. Por ello, la totalidad del préstamo se mantiene en Balance en idénticos términos al ejercicio anterior, con el siguiente cuadro de amortización:

Año	Amortización
2025	9.000.000,00
2026	8.500.000,00
2027	10.000.000,00
2028	4.971.231,77
Total	32.471.231,77

En el mes de julio de 2025, tras no prosperar la ampliación de capital, el Consejo de Administración de Visocan acuerda solicitar una reestructuración del préstamo pendiente con la Comunidad Autónoma de Canarias y en diciembre del mismo año, se acuerda con la Comunidad Autónoma de Canarias, la modificación del calendario de pagos de dicho préstamo, extendiendo su vencimiento hasta el año 2034 y estableciendo el siguiente cuadro de amortización del principal:

Año	Amortización
2026	3.607.914,64
2027	3.607.914,64
2028	3.607.914,64
2029	3.607.914,64
2030	3.607.914,64
2031	3.607.914,64
2032	3.607.914,64
2033	3.607.914,64
2034	3.607.914,65
Total	32.471.231,77

En el epígrafe de “deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” se incluye un importe de 81.178,07 euros, que se corresponden con intereses devengados y no pagados.



9.2.2 Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El importe de ingresos financieros del ejercicio 2025 asciende a 92.193,12 euros (599.680,39 euros en 2024). Tanto en el ejercicio 2025 como 2024, estos ingresos provinieron principalmente de contratos de depósitos a plazo fijo concertados con Bankinter.

Los gastos financieros se concretan principalmente en los procedentes de las pólizas, préstamos y contratos de financiación recibidos, cuyo importe total ascendió a 2.786.336,53 euros en el ejercicio 2025 (2.812.122,55 euros en 2024). Ver a continuación el desglose:

Gastos financieros	2025	2024
Intereses de préstamos con empresas del grupo	800.187,49	302.212,32
Intereses de préstamos con terceros	1.986.224,06	2.509.910,23
Total	2.786.411,55	2.812.122,55

9.2.3 Resultados de operaciones comerciales

En el siguiente cuadro resumen se recoge la variación del deterioro de los créditos de los inquilinos:

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2025	Altas	Reclasificaciones	Saldo 31.12.2025
Provisión morosos	20.785.597,98	3.752.197,64	119.948,69	24.657.744,31

En 2025, se registran altas por el deterioro de créditos con inquilinos por importe de a 3.752.197,64 euros, mientras que, las bajas se corresponden con traspasos a acuerdos de deuda con inquilinos que igualmente se encuentran deteriorados.

La dotación global del deterioro de la morosidad se valora en 2 tramos; un tramo integrado por la totalidad de los recibos devueltos al cierre del ejercicio sin acuerdo de deuda, 24.657.744,31 euros (20.785.597,98 euros en 2024) y otro tramo compuesto por los recibos integrados en acuerdos de deuda con inquilinos vigentes al cierre del ejercicio, 2.066.922,27 euros (2.272.154,26 euros en 2024).

El importe total de acuerdos de deuda morosa firmados y vigentes, pendientes de cobro asciende a 2.066.922,27 euros, de los cuales 1.581.854,87 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a largo plazo, mientras que 485.067,40 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a C/P al cierre del ejercicio 2025 (1.751.943,42 euros a largo plazo y 520.210,34 euros a corto plazo al cierre del ejercicio 2024).

Ejercicio previo	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Provisión morosos	18.147.940,79	3.275.535,45	(637.878,26)	20.785.597,98

En 2024, se registran altas por el deterioro de créditos con inquilinos por importe de a 3.275.535,45 euros, mientras que, las bajas se corresponden con traspasos a acuerdos de deuda con inquilinos que igualmente se encuentran deteriorados.



9.2.4 Otra información.

a) Contabilidad de coberturas.

VISOCAN no tiene operaciones de cobertura vigentes a 31 de diciembre de 2025.

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Tal como se indica en la Nota 1 de la Memoria, la Sociedad no forma grupo con las empresas de las que es titular la Comunidad Autónoma de Canarias, en dos de las cuales VISOCAN posee una participación minoritaria (inferior al 5%) cuya información se ha descrito en la nota 9.1.2.

c) Otro tipo de información:

Al 31 de diciembre de 2025 no se han contraído compromisos en firme para la compra de activos financieros.

9.2.5 Gestión del riesgo

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se manifiesta principalmente en los créditos (acuerdos de deuda) concedidos a clientes y deudores por alquileres.

La partida de “Clientes, empresas del grupo y asociadas” recoge las cantidades pendientes de cobro, de ayudas a los inquilinos que debe abonar el Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) y que son concedidas, directamente a los inquilinos realizando éstos una cesión de cobro a VISOCAN.

Durante los últimos años se ha ido produciendo un incremento en la morosidad, derivado del incremento de los precios de consumo, fundamentalmente. A ello ha contribuido una disminución de la presión para el cobro de rentas de estos inquilinos (principalmente los que disfrutan de viviendas con alquiler subvencionado), ya que son considerados un colectivo vulnerable dentro de la Sociedad.

Riesgo de liquidez:

La situación de Activos y Pasivos corrientes a 31 de diciembre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (en Euros)

Activo corriente	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Pasivo corriente	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Existencias	27.043.040,15	25.661.053,39	Provisiones	352.980,09	364.210,85
Deudores	62.164.512,18	64.176.133,45	Deudas a C/P	23.258.140,27	79.634.619,53
Inversiones financ. C/P	103.073,95	103.073,95	Deudas Emp. Del grupo C/P	3.689.092,72	9.590.529,51
Efectivo	2.674.804,04	6.853.901,01	Acreedores comerciales	4.013.302,49	4.207.601,96
Periodificaciones a corto plazo	14,19	-			
Total Ac. Corriente	91.985.444,51	96.794.161,80	Total P. Corriente	31.313.515,57	93.796.961,85
			FONDO DE MANIOBRA 2025	60.671.928,94	-
			FONDO DE MANIOBRA 2024	-	2.997.199,95

El fondo de maniobra aumenta considerablemente con respecto al ejercicio 2024 a partir de la reclasificación de corto a largo plazo de deudas transformables en subvenciones, mejorando así la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y tipo de cambio)

La Sociedad está expuesta, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes y con sus deudas, a fluctuaciones de los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja, si bien, la Sociedad considera que este impacto no sería significativo en ningún caso.

No existen transacciones en moneda extranjera, todas las transacciones de la Sociedad son realizadas en euros.

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

a) Capital social

En el mes de febrero de 2019 el accionista único de la Sociedad, la Comunidad Autónoma de Canarias, realizó una emisión de 681 nuevas acciones con un nominal de 3.000,00 euros cada una, lo que supuso un incremento del Capital Social de 2.043.000,00 euros, situándose éste en 13.044.000,00 euros con un número total de acciones de 4.348. Esta cantidad se mantiene tanto al cierre de 2025 como de 2024.

b) Prima de emisión

La mencionada emisión de acciones se realizó con una prima por acción de 37.179,40 euros, lo que elevó la Prima de Emisión a 23.956.994,34 euros.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Anónima debe destinar a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 esta reserva se encontraba completamente constituida.

d) Reserva de capitalización

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad dota una reserva de carácter indisponible durante 3 años, por el incremento de fondos propios del ejercicio previo (con el límite del 20% de la base imponible), con la finalidad de obtener una reducción en la base imponible del impuesto de sociedades del mencionado ejercicio.

En el ejercicio 2025 se dotó esta reserva por importe de 222.982,96 euros, como consecuencia de la liquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2024.

A continuación, se detallan el total de la prima de emisión y las reservas de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Reservas	2025	2024
Prima de emisión	23.956.994,34	23.956.994,34
Reserva legal	2.608.800,00	2.608.800,00
Reservas voluntarias	102.630.187,48	103.133.319,30
Reserva de capitalización	3.176.074,41	2.953.091,45
Total	132.372.056,23	132.652.205,09

NOTA 11. EXISTENCIAS.

A cierre de 2025, el detalle de las existencias por terrenos, edificios construidos y en curso, y sus deterioros correspondientes es el siguiente:

Existencias	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2025
Terrenos y solares	23.928.380,20	1.318.133,60	-	25.246.513,80
Deterioros	(2.283.196,53)	-	-	(2.283.196,53)
Obras en curso	3.266.618,00	17.194,02	-	3.283.812,02
Edificios construidos	1.134.076,34	-	(54.541,64)	1.079.534,70
Deterioros	(384.824,62)	-	-	(384.824,62)
Anticipos a acreedores	-	101.200,78	-	101.200,78
Total	25.661.053,39	1.436.528,40	(54.541,64)	27.043.040,15

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.

(en Euros)

Las principales altas del ejercicio corresponden a una cesión de una parcela por parte del Ayuntamiento de Los Realejos (Tenerife) por importe de 930.061,19 euros, cuya contrapartida se ha registrado en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio Neto de la Sociedad, y una compra de una parcela en el municipio de La Oliva (Fuerteventura) por importe de 363.292,82 euros. Las bajas corresponden a ventas de garajes y trasteros.

En el ejercicio 2025 se realizan, mediante el encargo de tasaciones, nuevas valoraciones de los solares. Estas actualizaciones no dan lugar a ninguna modificación de los deterioros contabilizados, arrojando un saldo acumulado a cierre del ejercicio 2025 y 2024 de 2.668.021,15 euros.

Asimismo, hay que considerar que existen determinadas existencias que tienen subvenciones de capital pendiente de imputar a resultados.

El deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de terrenos, solares y productos terminados se detalla a continuación:

Solares	Deterioros	
	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Casablanca III	304.120,02	304.120,02
El Tablero (Maspalomas)	1.505.899,48	1.505.899,48
32 Casas Nuevas (Telde)	280.356,19	280.356,19
Los Sauces	3.581,88	3.581,88
40 Gavis E-2.111	36.583,42	36.583,42
53 VPO OFRA	25.828,44	25.828,44
57 VPO AÑAZA C-8	96.072,47	96.072,47
27 VPO LOS CARDONES	39.961,21	39.961,21
48 VPO LA GALLEGA P/2.85	9.295,98	9.295,98
59 Portezuelo	96.655,12	96.655,12
62 Puntallana	10.722,35	10.722,35
27 La Atalaya	5.025,55	5.025,55
Depreciación de Garajes y Trasteros	253.919,04	253.919,04
Total	2.668.021,15	2.668.021,15

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante los ejercicios 2025 y 2024.

39



NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO
CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2025

Resultado del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	1.134.341,87		1.134.341,87		
Diferencias permanentes:	5.070.855,76	7.490.621,24	(2.419.765,48)	110,21	- 110,21
Diferencias temporales:					
Dotación a morosos	2.807.519,43	1.102.949,33	1.704.570,10		
Diferencia amortización fiscal y contable	685,06		685,06		
Total			8.409.527,81		110,21
Base Imponible (resultado fiscal)					8.409.638,02

Las diferencias permanentes se corresponden, principalmente con lo siguiente:

Diferencias permanentes	Aumentos	Disminuciones
Pérdidas morosos no deducible fiscalmente	120.733,37	-
Deterioro promociones inmobiliarias	4.911.302,57	-
Provisiones	-	554.500,00
Sanciones y actas y otros gastos no deducibles	38.819,82	-
Ingresos imputados a P.N. (errores contables ar.19.3LIS)	110,21	-
Reversión deterioro promociones inmobiliarias	-	6.936.121,24
Reserva de Capitalización	-	-
Totales	5.070.965,97	7.490.621,24

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2025

La conciliación numérica entre la cuota íntegra, tras aplicar el tipo de gravamen del 25% sobre la base imponible, y el resultado de la liquidación es la siguiente:

Base Imponible	8.409.638,02
Cuota íntegra 25%	2.102.409,51
Bonificación Régimen arrendamiento de viviendas (art. 48 y 49 LIS)	(532.116,75)
Deducciones Inversiones en Canarias (art.94 Ley20/1991)	(391.314,72)
Cuota Líquida	1.178.978,04
Retenciones y pagos a cuenta	(1.481.430,63)
Devolución cuota Deducción por Inversiones en Canarias	615,78
Intereses de demora	89,21
Result. líquido final de la liquidación del Impto. s/Sociedades	(301.747,60)

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades registrado es:

Ejercicio 2025	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto corriente	1.179.593,82	-	1.179.593,82
Impuesto diferido	-	(45.251,95)	(45.251,95)
Total	1.179.593,82	(45.251,95)	1.134.341,87

12.1. Detalle de la deducción por Inversiones en Canarias

Las altas de inmovilizado del ejercicio 2025 han generado el siguiente importe de Deducción por Inversiones en Canarias por Activos Fijos Nuevos:

Bien afecto	Coste de adquisición	%	Deducción	Año adquisición
		DEDUC.		
Equipo informático	12.764,18	25%	3.191,05	2025
Mobiliario	8.617,80	25%	2.154,45	2025
Equipaciones fijas	19.629,55	25%	4.907,39	2025
Total	41.011,53		10.252,88	

En la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2025 se han aplicado las siguientes deducciones:

Concepto	Total Ded. Pdte. Ejer. Ant. y Deducc. Gen. Ejer. Actual	Total aplicada a esta liquidación	Pendiente aplicación	Año límite
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2023	376.903,57	376.903,57	-	2038
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2024	4.158,27	4.158,27	-	2039
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2025	10.252,88	10.252,88	-	2040
Total	391.314,72	391.314,72	-	

Las deducciones por inversiones en Canarias, generadas y no aplicadas por insuficiencia de cuota en el ejercicio, pueden aplicarse en los 15 años siguientes y sucesivos al de su generación.

La Ley establece para los activos fijos que generan la Deducción el Requisito de Permanencia de cinco años, o bien la vida útil del elemento cuando sea menor, desde su puesta en funcionamiento.

12.1. Detalle Deducción Disposición transitoria 37º Ley 27/2014.

Descripción	Deducción generada	Deducción aplicada	Deducción pendiente
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2021	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2022	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2023	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2024	16.654,04	-	16.654,04

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Los contribuyentes que tributen al tipo de gravamen previsto en el apartado 1 del artículo 29 de esta Ley y les haya resultado de aplicación la limitación a las amortizaciones establecida en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 5 por ciento de las cantidades que integren en la base imponible del período impositivo de acuerdo con el párrafo tercero del citado artículo, derivadas de las amortizaciones no deducidas en los períodos impositivos que se hayan iniciado en 2013 y 2014.

Esta deducción será del 2 por ciento en los períodos impositivos que se inicien en 2015. Las deducciones previstas en la presente disposición se aplicarán con posterioridad a las demás deducciones y bonificaciones que resulten de aplicación por este Impuesto.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse en períodos impositivos siguientes.

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Saldos deudores	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Hacienda Pública, deudora por subvenciones. (Nota 17)	27.442.323,43	24.945.048,36
Activos por impuesto corriente	1.517.793,12	2.289.610,52
Hacienda Pública, IGIC soportado	451,06	451,06
Seguridad Social Deudora	411,48	-
Total	28.960.979,09	27.235.109,94

Saldos acreedores	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Hacienda Pública, Acreedor, IRPF, IGIC.	128.037,17	77.284,26
Seguridad Social Acreedora	105.818,25	73.108,41
Total	233.855,42	150.392,67

En 2025 la Sociedad tiene registrado un importe de 16.406.456,80 euros en concepto de pasivo por impuesto diferidos de las subvenciones de capital de viviendas en alquiler así como viviendas destinadas a la venta, que tiene contabilizadas en la partida de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto. (16.740,481,80 euros en 2024). (Nota 16)

Los importes de Hacienda Pública, deudora por subvenciones, corresponden a las subvenciones concedidas por el ICAVI y que la Dirección General del Tesoro mantiene retenidas hasta la ejecución de las actuaciones subvencionadas (ver Nota 16).


NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios, por tipología, se muestra a continuación (en euros):

Cifra de negocios ejercicio	Cifra de negocios ejercicio 2025	Cifra de negocios ejercicio 2024
Venta de anejos (locales, garajes y trasteros)	46.949,02	-
Encomienda de Viviendas	716.601,94	688.508,03
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	28.858.285,06	27.884.561,30
Total	29.621.836,02	28.573.069,33

Durante el ejercicio 2025 y 2024 y derivado de la erupción volcánica en la isla de La Palma, VISOCAN ha continuado aplicando bonificaciones a los alquileres de los inquilinos afectados por la erupción y adjudicatarios de una vivienda de la Sociedad.

También ha aplicado bonificaciones a los inquilinos que cumplen las condiciones recogidas en el Convenio firmado con el Ayuntamiento de La Laguna para la promoción de "119 viviendas en San Matías (La Laguna)".

En el siguiente cuadro resumen se recogen las bonificaciones e importes aplicados en 2025 y 2024:

Bonificaciones	2025	2024
Bonificaciones afectados erupción La Palma	212.276,34	222.995,96
Bonificaciones Convenio Ayto. La Laguna	42.022,24	60.897,36
Bonificaciones varias	402,68	67.300,00
Total bonificaciones	254.701,26	351.193,32

b) El detalle del epígrafe de aprovisionamientos y variación de existencias es el siguiente:

Aprovisionamientos	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Obras y servicios realizados por terceros	41.973,61	-
Total	(41.973,61)	-

Variación de existencias	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Variación de existencias de productos terminado	(54.541,64)	
- Variación de existencias de productos en curso	41.973,61	
- Dotación deterioro de existencias	-	(5.025,55)
- Reversión deterioro de existencias	-	2.134.230,21
Total	(12.568,03)	2.129.204,66



c) La partida de “otros ingresos de explotación” por importe de 1.406.666,76 euros está compuesta, principalmente, por dos bloques:

- Subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras en concepto de ayudas estatales a las cuotas de préstamos hipotecarios para vivienda protegida, por importe de 1.361.231,42 euros.

- Ingresos accesorios integrado por importe de 45.435,34 euros.

d) En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores con un importe global que asciende a 6.779.123,48 euros.

En el siguiente cuadro se detallan los diferentes gastos, e importes, incluidos dentro de esta partida:

Servicios exteriores	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Arrendamientos y cánones	767.201,44	833.218,66
Reparación y conservación	3.373.111,01	2.756.975,14
Servicios profesionales independientes	698.187,14	468.668,34
Primas de seguros	249.896,85	226.631,58
Servicios bancarios y similares	104.694,72	78.718,64
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	19.331,94	10.486,00
Suministros	37.910,47	27.417,56
Otros servicios	1.528.789,91	899.242,34
Total	6.779.123,48	5.301.358,26

La partida de Otros tributos asciende a un importe de 1.917.402,75 euros (1.856.145,36 euros en 2024) y recoge principalmente los Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE) y los Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) satisfechos en el ejercicio.

e) El desglose de la partida de Gastos de Personal de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Gastos de personal	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Sueldos y salarios	2.711.188,46	2.643.297,98
Seguridad Social a cargo de la empresa	784.800,44	701.123,42
Indemnizaciones	316.489,99	209.795,90
Otros gastos sociales	37.254,35	28.809,69
Total	3.849.733,24	3.583.026,99

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.

(en Euros)

f) Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida “Otros Resultados” se detallan a continuación:

Concepto	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Gastos excepcionales	(50.312,47)	(794.624,95)
Ingresos excepcionales	42.306,28	78.181,89
Total	(8.006,19)	(716.443,06)

Los ingresos excepcionales generados en 2025 se corresponden, principalmente, por el abono de siniestros por parte de las compañías aseguradoras y la devolución de ingresos indebidos realizados a los Ayuntamientos (plusvalías, IBI). Por otro lado, los gastos excepcionales obedecen a multas y a litigios resueltos durante el ejercicio.

Los ingresos excepcionales generados en 2024 se corresponden, principalmente, por la devolución de ingresos indebidos realizado a los Ayuntamientos (plusvalías, IBI) y abono de siniestros por las compañías de seguros. Por otro lado, los gastos excepcionales obedecen a multas y a litigios resueltos durante el ejercicio.

NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

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

Ejercicio 2025

Provisiones a largo plazo	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2025
Provisión por litigios y/o reclamaciones a l/p	512.500,00	-	(512.500,00)	-
Total largo plazo	512.500,00	-	(512.500,00)	-

Provisiones a corto plazo	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2025
Provisión para retribuciones al personal al c/p	322.210,85	267.696,79	(322.210,85)	267.696,79
Provisión por litigios y/o reclamaciones a c/p	42.000	85.283,30	(42.000)	85.283,30
Total corto plazo	364.210,85	352.980,09	(364.210,85)	352.980,09

Ejercicio 2024

Provisiones a largo plazo	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Provisión por litigios y/o reclamaciones a l/p	702.557,95	12.606,95	(160.664,90)	512.500,00
Total largo plazo	702.557,95	12.606,95	(160.664,90)	512.500,00

Provisiones a corto plazo	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Provisión para retribuciones al personal y para otras responsabilidades al c/p	188.158,60	196.720,40	(62.668,15)	364.210,85
Total corto plazo	188.158,60	196.720,40	(62.668,15)	364.210,85

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Las provisiones a largo plazo que mantenía la Sociedad en su balance se han cancelado como consecuencia de una sentencia judicial recibida por un procedimiento que la Sociedad mantenía abierto de años anteriores.

En lo que respecta a las provisiones a corto plazo, el saldo registrado a este respecto se ha minorado a partir de las bajas, fruto de excesos de provisiones registradas en ejercicios previos de acuerdo con estimaciones de litigios finalizados en 2025.

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental.

Debido a la actividad que realiza la Sociedad, los administradores consideran que las contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse son mínimas.

NOTA 16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el Balance, así como los imputados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Ejercicio 2025

TIPO	Órgano concedente	Saldo 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2025
Sub. viviendas en Alquiler	Ministerio de Fomento	29.276.815,17	-	(862.290,25)	28.414.524,92
Sub. suelo para vdas en Alquiler	Cdad.Aut. Canarias	10.363.389,29	-	-	10.363.389,29
Sub. viviendas en Ventas	Cdad.Aut. Canarias	2.677.433,86	-	(139.785,05)	2.537.648,81
Cesiones suelo - Viv. para alquiler y venta	Ayuntamientos	7.473.076,44	930.061,19	-	8.403.137,63
Total largo plazo		49.790.714,76	930.061,19	(1.002.075,30)	49.718.700,65

Las altas del ejercicio por un importe de 930.061,19 euros corresponden a la cesión de una parcela por parte del Ayuntamiento de Los Realejos.

Por su parte, en el movimiento se reflejan bajas por un importe de 1.002.075,30 euros correspondientes a la amortización de las subvenciones de capital de viviendas en alquiler, así como de viviendas destinadas a la venta que tiene impacto en el epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.336.100,33 euros (1.241.454,93 euros en 2024) y en el epígrafe de “Pasivos por impuesto diferido” de balance por importe de 334.025,03 euros (310.363,66 euros en 2024).



Se ha registrado el efecto impositivo de las subvenciones, dando origen a los correspondientes pasivos por diferencias temporarias.

Ejercicio 2024

TIPO	Órgano concedente	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Sub. viviendas en Alquiler	Ministerio de Fomento	30.139.105,43	-	(862.290,26)	29.276.815,17
Sub. suelo para vdas en Alquiler	Cdad.Aut. Canarias	10.363.389,29	-	-	10.363.389,29
Sub. viviendas en Ventas	Cdad.Aut. Canarias	2.746.234,87	-	(68.801,01)	2.677.433,86
Cesiones suelo - Viv.para alquiler y venta	Ayuntamientos	7.473.076,44	-	-	7.473.076,44
Total largo plazo		50.721.806,03	-	(931.091,27)	49.790.714,76

En el movimiento se reflejan bajas por un importe de 931.091,27 euros correspondientes a la amortización de las subvenciones de capital de viviendas en alquiler, así como de viviendas destinadas a la venta que tiene impacto en el epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.241.454,93 euros (1.118.717,28 euros en 2023) y en el epígrafe de “Pasivos por impuesto diferido” de balance por importe de 310.363,66 euros (124.440,74 euros en 2023).

Se ha registrado el efecto impositivo de las subvenciones, dando origen a los correspondientes pasivos por diferencias temporarias.

Subvenciones de explotación

Durante el ejercicio se imputan a la cuenta de explotación, subvenciones de promociones en venta, así como otras subvenciones a la explotación de cuantía menor por importe de 390.273,26 euros (126.070,32 en 2024).

Adicionalmente, se recogen en este epígrafe las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras en concepto de ayudas estatales a las cuotas de préstamos hipotecarios para vivienda protegida en régimen de alquiler, por importe de 970.958,16 euros (674.667,90 euros en 2024).

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

VISOCAN, como Sociedad instrumental de la Comunidad Autónoma de Canarias, recibió, mediante Resolución del Instituto Canario de la Vivienda de 25 de julio de 2013, la encomienda de “Facturación, recaudación y apoyo a la gestión administrativa del parque público de viviendas”.

Para llevar a cabo la ejecución de esta encomienda ha reabierto 2 oficinas, una en Las Palmas y otra en Santa Cruz de Tenerife.

En septiembre 2014 se firma una resolución por parte del ICAVI que modifica la Resolución del año 2013, ampliando la vigencia de ésta hasta abril 2017 e incrementando las anualidades a cobrar por VISOCAN para financiar los gastos generados en el desarrollo de las tareas encomendadas.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

La encomienda se ha renovado en varias ocasiones, siendo la última en julio del año 2022, por un período de 4 años. El importe facturado en el ejercicio asciende a 716.601,94 euros (688.508,03 euros en 2024).

En 2024 Visocan recibe un encargo por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, denominada “Observatorio de Vivienda” dotada de 199.786,00, cuya actuación se ha extendido en el ejercicio 2025.

a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con el ICAVI durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Saldos deudores con partes vinculadas	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Certificaciones ayudas pendientes	31.151.827,88	33.655.218,04
Subvenciones pendientes de abono (Nota 12)	24.204.648,36	24.945.048,36
Aportación Observatorio de la Vivienda	199.786,00	199.786,00
Facturas encomienda pendientes	1.170.701,67	1.712.431,76
Total	56.726.963,91	60.512.484,16

Los saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio con partes vinculadas ascienden a 56.726.963,91 euros con el Instituto Canario de la Vivienda (60.512.484,16 euros en 2024). Debemos señalar que, del importe pendiente de cobro, se encuentra en su gran mayoría pendientes de liberar en la Dirección General del Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La Sociedad dispone de un préstamo de la Comunidad Autónoma de Canarias cuyas características se indican en la Nota 9.2.1.

Saldos acreedores con partes vinculadas	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Comunidad Autónoma de Canarias	28.863.317,77	23.471.232,41
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo – Comunidad Autónoma de Canarias	3.607.914,64	9.207.356,16
Otras deudas a C/P con empresas asociadas	81.178,08	383.173,35
Total	32.552.410,49	33.061.761,92

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

VISOCAN mantiene un préstamo con su único socio, la Comunidad Autónoma de Canarias. En el ejercicio 2024, la Sociedad no atendió la cuota de amortización del préstamo con su accionista, e inició el trámite para una ampliación de capital con la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe del préstamo vencido a 30 de septiembre de 2024, 32.714.988,40 euros, de los cuales 32.471.231,77 correspondían a principal y 243.756,63 euros a intereses devengados. La Comunidad Autónoma, mediante escrito de la Consejería de Hacienda, manifiesta su intención de no solicitar el abono de la totalidad del préstamo a corto plazo. Por ello, la totalidad del préstamo se mantiene en el Balance de 2024 en idénticos términos que el ejercicio anterior.

En el mes de julio de 2025, tras no prosperar la ampliación de capital, el Consejo de Administración de VISOCAN acuerda solicitar una reestructuración del préstamo pendiente con la Comunidad Autónoma de Canarias y en diciembre del mismo año, se acuerda con la Comunidad Autónoma de Canarias la modificación del calendario de pagos de dicho préstamo, extendiendo su vencimiento hasta el año 2034 y estableciendo el siguiente cuadro de amortización del principal:

Año	Amortización
2026	3.607.914,64
2027	3.607.914,64
2028	3.607.914,64
2029	3.607.914,64
2030	3.607.914,64
2031	3.607.914,64
2032	3.607.914,64
2033	3.607.914,64
2034	3.607.914,65
Total	32.471.231,77

En el ejercicio 2025 se abonaron intereses por importe de 649.424,64 euros, correspondiente a los ejercicios 2024 y 2025.

Así como se han devengado intereses y no se han abonado, cuyo vencimiento es el 30 de septiembre de 2026, por importe de 81.178,72 euros.

b) Operaciones con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con el ICAVI durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Operaciones vinculadas	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Certificaciones ayudas inquilinos	15.285.371,77	14.169.691,02
Aportaciones dinerarias finalistas	1.252.000,00	9.209.786,00
Encomienda	716.601,94	688.508,03
Facturas PROHOGAR	-	170.219,94
Total	17.253.973,71	15.028.418,99

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Operaciones en Cuenta de Pérdidas y Ganancias con partes vinculadas:

Este es el detalle de las operaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias con otras empresas vinculadas durante el ejercicio:

Gestur Canarias, S.A.	Empresas Asociadas	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) Operaciones Continuas		
Servicios recibidos	-	5.507,31

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN.

a) Información del personal

El detalle de la plantilla media por categorías de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Grupo Profesional	2025	2024
Dirección	2,83	2,00
Titulados Superiores (Grupo 1)	11,18	7,78
Titulados Medios (Grupo 2)	14,17	14,36
Admvos Oficiales 1ª	16,89	16,90
Admvos Oficiales 2ª	23,21	20,10
Auxiliares Admvos	3,00	5,50
Ordenanzas	2,00	2,00
Totales	73,27	68,64

La plantilla a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 distribuida por categorías y sexos es la siguiente:

Grupo Profesional	Ejercicio 2025			Ejercicio 2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	-	2	2	1	3
Titulados Superiores (Grupo 1)	8	10	18	3	5	8
Titulados Medios (Grupo 2)	8	6	14	8	6	14
Admvos Oficiales 1ª	5	14	19	3	13	16
Admvos Oficiales 2ª	3	18	21	7	16	23
Auxiliares Admvos	1	2	3	1	2	3
Ordenanzas	2	-	2	2	-	2
Totales	29	50	79	26	43	69

El Consejo de Administración cuenta al término del ejercicio 2025 con 13 miembros (6 hombres y 7 mujeres). En 2024 estaba formado también por 13 miembros (7 hombres y 6 mujeres).



b) Honorarios auditoría

Los honorarios por servicios de auditoría de cuentas anuales facturados en el ejercicio al que se refieren las cuentas anuales ascendieron a 17.000 euros (17.000 euros en 2024). Hay que señalar que no se prestan servicios adicionales por otras Sociedades de la red PwC.

c) Alta dirección y Consejo de administración

Durante el ejercicio 2025 las remuneraciones del personal de alta dirección ascendieron 71.569,51 euros, (31.255,53 en el ejercicio 2024). Los miembros del Consejo de Administración (identificados en posterior hoja de firmas) no han devengado primas de asistencia a junta en el presente ejercicio ni en el anterior.

Asimismo, tampoco se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito alguno a dichas personas.

d) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

La información relativa a los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales se especifica a continuación a 31 de diciembre de 2025 y 2024. El mismo se ha calculado en base a las fechas de entrada de facturas, fecha de aprobación de factura y fecha de pago. Ver a continuación:

	EJERCICIO 2025	
	Importe	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	13.735,383,03	25
Ratio operaciones pendientes	841.459,79	1
PERÍODO MEDIO DE PAGO		24

	EJERCICIO 2024	
	Importe	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	12.451.421,03	29
Ratio operaciones pendientes	1.204.426,53	1
PERÍODO MEDIO DE PAGO		26

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Gobierno
de Canarias

Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

La Ley 18/2022, de 29 de septiembre de creación y crecimiento de empresas ha modificado la ley sobre el periodo medio de pago a proveedores, en concreto la DA 3ª, ampliando el siguiente contenido:

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Nº de facturas pagadas	10.391
Volumen monetario (euros)	13.768.292,71

El porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

Porcentaje sobre el número total de facturas	99,68%
Porcentaje sobre el volumen total de pagos	99,55%

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún acontecimiento significativo.



Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025
Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2025

INFORME DE GESTIÓN



INTRODUCCIÓN. -

A lo largo de 2025, Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (Visocan) ha reforzado su posición central en torno a uno de los principales retos sociales de Canarias: el acceso a una vivienda digna y asequible. No sólo por ser uno de los agentes dinamizadores de la vivienda protegida en las Islas, sino porque a lo largo de este año ha recibido, además, el encargo de analizar en profundidad el sector en busca de nuevas e innovadoras soluciones a través de la creación de Obvia, el Observatorio Canario de la Vivienda.

Como decimos, este reto no es nuevo, Visocan lleva ya años trabajando y preparando toda su estructura para aportar soluciones. No cabe duda de que esta problemática se ha intensificado en los últimos años y la sociedad canaria necesita y exige al sector público y a sus responsables respuestas sostenidas, eficientes y reales.

La actividad de Visocan se ha desarrollado en un contexto marcado por una mayor presión sobre el mercado de la vivienda (alza de precios y escasa oferta), un incremento de la demanda social y una creciente complejidad en la gestión del parque público, debido a la elevada morosidad.

En este escenario, Visocan se ve en la obligación moral de reforzar su compromiso con el derecho fundamental a la vivienda, apostando por una modernización real de su estructura organizacional y sus procedimientos de trabajo, pero también explorando y poniendo en marcha nuevos modelos de construcción y de colaboración público-privada que aceleren e incrementen la puesta en el mercado de vivienda protegida en las Islas.

Todo ello, sin perder de vista la importancia de seguir prestando con responsabilidad y transparencia un servicio público esencial, como es la gestión del parque de vivienda protegida de las Islas, tanto de las más de 6.300 viviendas que tiene en explotación (6.067 viviendas propias y 247 viviendas cedidas), como de las más de 12.000 propiedad del Instituto Canario de la Vivienda.

Municipio	Total viviendas protegidas
Tenerife	2.759
Adeje	30
Arona	14
Fasnia	18
Garachico	67
Granadilla de Abona	84
Icod de los Vinos	15
San Cristóbal de La Laguna	1.193
Puerto de la Cruz	11
Los Realejos	11
San Juan de la Rambla	11
Santa Cruz de Tenerife	1.283
El Sauzal	10
Tegueste	12
La Palma	211
Brefia Baja	42
Fuencaliente	5
Los Llanos de Aridane	61
Puntallana	37
Tazacorte	66

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (en Euros)

Gran Canaria	3.053
Agaete	26
Agüimes	30
Gáldar	95
Ingenio	95
La Aldea de San Nicolás	1
Las Palmas de Gran Canaria	1.889
Moya	38
Santa Lucía de Tirajana	95
Telde	784
Lanzarote	27
Arrecife	27
Fuerteventura	17
Puerto del Rosario	17
Total Canarias	6.067

De esta forma, en 2025 Visocan ha mantenido una intensa actividad relacionada tanto con la conservación y mejora del parque existente, como a su ampliación mediante nuevas adquisiciones y promociones en curso, muchas de ellas ligadas a diferentes subvenciones otorgadas a la empresa por el Gobierno de Canarias.

Desde el punto de vista económico y financiero, el ejercicio ha estado condicionado por esa misma intensidad operativa para la construcción de vivienda, la necesidad de atender sus compromisos financieros y el impacto persistente de la morosidad. A este respecto, 2025 se ha caracterizado por una reducción de los niveles de endeudamiento de Visocan debido a la amortización de los préstamos y por la creación de un departamento de Mediación y Morosidad, con personal y medios propios, orientado a tratar de regularizar las deudas y minimizar los impagos.

Éste ha sido uno de los importantes cambios organizativos que ha afrontado Visocan en el último año para mejorar su operatividad, eficacia y gestión y afrontar sus retos. De hecho, 2025 fue también un año de ajuste y consolidación interna. Se han dado pasos para adaptar la estructura de la empresa a una realidad operativa más exigente, avanzar en la modernización de los sistemas de información y clarificar procesos y responsabilidades, con el objetivo de trabajar de manera más coordinada y eficiente al servicio del interés público.

El presente Informe de Gestión recoge de forma ordenada la actividad desarrollada durante el ejercicio 2025, la evolución de la situación económico-financiera de la empresa y los principales hechos que han condicionado su gestión. Pero, más allá del análisis del ejercicio cerrado, este documento pretende ofrecer una visión integral del momento en el que se encuentra Visocan y de los desafíos que afronta en los próximos años. Es por ello por lo que en los próximos años deberemos seguir cimentando las bases de este profundo cambio que inició Visocan en 2024.

A) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

1.-Actividad principal de la sociedad: Alquiler de viviendas de protección oficial.

La actividad de arrendamiento de VISOCAN se realiza sobre unidades habitacionales con diferentes características, tanto administrativas como en sus arrendatarios.



Las promociones de viviendas en alquiler se califican de la siguiente manera:

- a) Promociones, propiedad de la sociedad, calificadas en arrendamiento, con inquilinos que tienen condición de adjudicatarios públicos y reciben ayudas al alquiler, del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI). Estas viviendas tienen la calificación de rendimiento en régimen especial, siendo denominadas promociones de **alquiler subvencionado**.
- b) Promociones, propiedad de la sociedad, de régimen general, calificadas en arrendamiento, con inquilinos sin condición de adjudicatarios públicos y sin ayudas al alquiler, denominadas de **alquiler sin subvención (asequible)**.
- c) Promociones calificadas para venta, con uso de alquiler e inquilinos sin ayudas, siendo susceptibles de compraventa. Son denominadas **alquiler-ventas (sin subvención)**.
- d) Promociones en arrendamiento **cedidas** por promotoras y/o entidades financieras y/o Ayuntamientos, que no forman parte del parque de viviendas, propiedad de la sociedad, y que explota a cambio de una renta a la propiedad mediante un contrato de gestión.

El importe de la cifra de negocios para el ejercicio se sitúa en 29.621.836,02 euros que incluye los ingresos por arrendamientos, la prestación de servicios a los inquilinos y encomiendas, y las ventas de viviendas.

a) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler subvencionado.

VISOCAN explota su parque de viviendas de Régimen especial en alquiler, encuadrados en el ámbito regulador de cuatro convenios con el Instituto Canario de la Vivienda. Los arrendatarios son designados, tras un trámite administrativo de adjudicación, por el ICAVI gozando de las mismas ayudas específicas que los inquilinos del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Este parque, propiedad de VISOCAN, está compuesto por 4.528 viviendas, correspondiendo 1.921 a la isla de Tenerife y 2.607 a la isla de Gran Canaria. Al cierre del ejercicio la práctica totalidad de las viviendas del parque se encuentran ocupadas. Las viviendas libres existentes en ese momento se encuentran en situación de rotación: el período de tiempo transcurrido desde que un inquilino desocupa la vivienda y el ICAVI comunica una nueva adjudicación.

La sociedad realiza tareas de intermediación en el procedimiento administrativo de otorgamiento de ayudas. Cada inquilino, adjudicatario de una vivienda de este tipo, puede recibir una ayuda al alquiler concedida directamente por el Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con su situación familiar y económica; por su parte VISOCAN descontará de la renta de la vivienda el importe de la ayuda concedida. Con posterioridad, esta empresa pública cobrará dicha ayuda del ICAVI, derivada de una cesión de derechos de cobro del inquilino.

A estos inquilinos se factura, además de los alquileres, determinados gastos (IBI si procede, basura, seguro de incendios y gastos de mantenimiento), que VISOCAN soporta previamente, según se establece en sus contratos.



El importe facturado a estos inquilinos durante el ejercicio ascendió a 21.863.600,17 euros, correspondiendo 14.371.657,97 euros ayudas a los inquilinos y 7.491.942,20 euros el importe facturado directamente a los inquilinos, a los que adicionalmente se les repercute unos gastos facturables por importe de 1.356.695,30 euros.

En este grupo de inquilinos el porcentaje de morosidad es bastante elevado, manteniéndose en 2025 el incremento de los últimos años.

b) Viviendas Régimen General en alquiler (alquiler asequible)

Las Viviendas en Régimen General en alquiler gestionadas por VISOCAN constituyen una modalidad de vivienda protegida destinada al arrendamiento a precio asequible, integrada en el parque público y protegido de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Estas viviendas tienen por finalidad garantizar el acceso a una vivienda digna, estable y a precios inferiores al mercado libre a unidades de convivencia con ingresos medios o medios-bajos, que no se encuentran en situación de especial vulnerabilidad social, propia del régimen especial, pero que presentan dificultades objetivas para acceder al mercado residencial libre en condiciones de asequibilidad.

Las viviendas se destinan exclusivamente a domicilio habitual y permanente, quedando prohibido cualquier uso distinto, en coherencia con la normativa autonómica de vivienda protegida y con los objetivos de interés general que rigen la actuación de VISOCAN como medio propio instrumental de la Comunidad Autónoma.

Este parque, propiedad de VISOCAN, está compuesto por 1.116 viviendas, correspondiendo 777 a la isla de Tenerife y 339 a la isla de Gran Canaria.

c) Viviendas calificadas para venta en alquiler

VISOCAN dispone también de un parque de viviendas calificadas para venta. En el caso de estas viviendas, y debido a la crisis económica de 2008 y los efectos de esta sobre el acceso a la financiación, la mercantil se vio obligada a cambiar su uso y destinarlas al arrendamiento. Los arrendatarios son seleccionados por VISOCAN, siendo condición indispensable la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

VISOCAN facilita el acceso, en venta, a las familias con posibilidades reales para ello. Estas vienen condicionadas por su capacidad económica y por el acceso a préstamos hipotecarios. VISOCAN cuenta con 423 viviendas de este tipo, de las cuales 272 se encuentran en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 151 en la provincia de Las Palmas

Este grupo de viviendas fueron recalificadas contablemente en el pasado, pasando de existencias a inversiones inmobiliarias. Durante el ejercicio, 14 de ellas han sido adquiridas por sus inquilinos.

La facturación neta asciende a 1.684.560,60 euros, más 35.379,93 euros en gastos facturados a estos inquilinos.

En resumen, VISOCAN tiene un parque propio de viviendas formado por 6.020 viviendas con una facturación por alquileres de 26.674.854,93 euros.



d) Viviendas con contratos/convenios de gestión con entidades Financieras y promotores privados. Viviendas cedidas.

Las viviendas cedidas según **convenios con entidades financieras** se han realizado por la entidad Caixabank a través de Building Center y de Sareb, y han sido incluidas en el Programa Canarias Prohogar del Gobierno de Canarias.

Estos convenios se enmarcan en la estrategia para hacer frente a la pobreza y exclusión social, así como para evitar el desahucio de familias en situación de vulnerabilidad.

El objeto de estos convenios es establecer las condiciones de colaboración entre el Gobierno de Canarias, a través de VISOCAN, por lo que los inquilinos son designados por el Instituto Canario de la Vivienda, y la sociedad se encarga de realizar tareas de intermediación, como los contratos a los adjudicatarios o la rehabilitación de las viviendas que no se encuentren en condiciones para su uso. La renta de alquiler de estas familias no podrá exceder del 12% de sus ingresos.

Las viviendas cedidas por **convenios con promotores privados** corresponden a 4 promociones cedidas por 2 promotoras para su explotación en alquiler, 40 viviendas en Las Chafiras (Granadilla), con un contrato firmado en 2019, al igual que 40, 51 y 18 viviendas en Icod de los Vinos, ambas en Tenerife.

En las viviendas cedidas por **convenio con ayuntamientos** destinadas a los afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma, se encuentran 4 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de El Paso, 4 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, 6 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de Tazacorte y 5 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de Garafía.

El número de viviendas de este tipo en explotación asciende a 247 al cierre del ejercicio.

El importe total facturado en alquileres por las **viviendas cedidas** asciende a 881.899,78 euros.

La explotación en arrendamiento del parque de viviendas propio más viviendas cedidas supone una facturación total de 27.556.754,71 euros.

VISOCAN aplicó durante el ejercicio bonificaciones, por diferente naturaleza, a varios inquilinos por importe de 254.701,26 euros con el siguiente detalle:

- Inquilinos de la promoción 119 San Matías (La Laguna) en virtud de un convenio firmado con el Ayuntamiento de este municipio, por importe de 42.242,92 euros.
- Inquilinos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma, que fueron evacuados de sus viviendas, por importe de 212.276,34 euros.

2.-Actividad promotora. Obras en curso. Estado de las subvenciones y aportaciones dinerarias concedidas a Visocan.

A continuación, se analizan los diferentes proyectos en ejecución, así como la justificación de aplicación de las distintas subvenciones y aportaciones dinerarias concedidas para el desarrollo de viviendas o compra de edificios de viviendas. Diferenciamos dos apartados en este punto:



2.1.- Subvenciones o aportaciones dinerarias recibidas para la adquisición o construcción de viviendas. Estas actuaciones estaban incluidas en el Plan Extraordinario de Vivienda Visocan 2020-2023.

Se han recibido aportaciones dinerarias o subvenciones con distintos fines o programas a los que se pudieran aplicar dichos importes.

Para una mayor comprensión se adjunta la siguiente tabla, donde se indican los programas de aplicación, importes y destino de cada una de ellas:

Objeto	Importe	Destino	Plazo
Adquisición viviendas Prohogar	4.500.000,00	Prohogar	30.12.2026
Adquisición y construcción vivienda en alquiler (llave en mano)	13.100.000,00	Volcán La Palma / Llave en mano	31.12.2027
Adquisición y construcción vivienda en alquiler (llave en mano)	21.900.000,00	Llave en mano	31.12.2027
Afectados por el volcán de La Palma	5.500.000,00	Volcán La Palma	—
Adquisición, construcción y/o finalización viviendas en alquiler	16.186.894,00	Llave en mano / Obras Visocan	31.12.2027
Adquisición, construcción y/o finalización viviendas en alquiler	14.442.648,00	Llave en mano / Obras Visocan	31.12.2027
Adquisición 13 viviendas El Tanque	740.400,00	15 Ingenio	31.12.2026
Adquisición, construcción y/o finalización viviendas en alquiler	9.010.000,00	Llave en mano	31.12.2026
Impulso de vivienda en La Gomera	1.996.875,07	12 viv. Calle La Ladera 9	31.12.2027
Total	87.376.817,07		

Además, se han recibido subvenciones de los fondos Next Generation para la Rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia reguladas en el Real decreto 853/2021 de 5 de octubre:

Objeto	Importe	Destino	Plazo
80 Gavisa	1.504.000,00	Eficiencia energética	30.06.2026
30 Armeñime	564.000,00	Eficiencia energética	30.06.2026
36 El Doctoral	676.800,00	Eficiencia energética	30.06.2026
Total	2.744.800,00		

Las actuaciones de Gavisa y las previstas en Armeñime, ya se han ejecutado, continuando en las obras en El Doctoral.

Por tanto, el presupuesto total ya ejecutado o en ejecución, entre subvenciones y aportaciones dinerarias, asciende a la cantidad de **90.121.617,07 euros**.



2.2 - Actuaciones iniciadas, ejecutadas o previstas en referencia al presupuesto disponible.

Estas aportaciones dinerarias o subvenciones se distribuyen en diferentes programas de actuación. A continuación, indicamos que promociones se consideran en cada una de las partidas mencionadas anteriormente:

- a) Programa Prohogar para la adquisición de viviendas destinadas a facilitar, en casos de urgencia, el alojamiento temporal de familias. Importe: 4.500.000,00 €.

Los inmuebles adjudicatarios se indican en el cuadro adjunto:

PROGRAMA PROHOGAR		Importe: 4.500.000,00 €		
NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Fecha prevista finalización	Situación actual
18 Santa Lucia Tirajana (Vecindario)	18	3.116.080,00	30.11.2026	Obras en ejecución
15 Viviendas Ingenio	15 (*)	1.432.221,00	31.03.2026	Obras en ejecución
TOTAL INVERSIÓN PROHOGAR		4.548.301,00		

(*) El importe total del edificio completo es de 2.172.621,40 €. Tiene también concedida, mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral, una subvención de 740.400 €, por lo que aplicable al programa Prohogar la cantidad de 2.172.621 € - 740.400 €, lo que hace un total de 1.432.221 €.

Para este Programa, se dispone de 4,5 millones de euros y se ha comprometido un importe de 4.548.301,00 euros. La cantidad que excede de los 4,5 millones será financiada con fondos propios de Visocan.

- b) Resolución 103/2021 de 29 de julio de 2021, Resolución 181/2021 de 8 de noviembre de 2021. Para la adquisición y/o construcción de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento, establecidas dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Importe: 35.000.000,00 euros.

Consta de dos partidas, la primera a modo de subvención directa por importe de 13.100.000 € y la segunda como una aportación dineraria de 21.900.000 €, hacen un total de 35.000.000 € que desde el Gobierno de Canarias se ponen a disposición de Visocan para que adquiera o construya viviendas protegidas en régimen de alquiler, dentro del marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Los importes de ambas Resoluciones se han aplicado, mediante la licitación pública, a la compra de viviendas inacabadas, en la modalidad llave en mano, destinadas a un régimen de alquiler asequible. Parte de estos presupuestos se destinaron a la compra de 107 viviendas en La Palma, para poder alojar a afectados por el volcán. Para este caso, también se disponía de un Acuerdo de la Comisión Bilateral del Ministerio por importe de 5,5 millones de euros.

A continuación, se desglosa, por un lado, el destino de los 35 millones mencionados anteriormente y en otro cuadro, los 5,5 millones del Ministerio.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

PLAN VIVIENDA CANARIAS 20-25				
(Resolución 103/2021)		Importe:	13.100.000,00 €	
(Resolución 181/2021)		Importe:	21.900.000,00 €	
NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Fecha prevista finalización	Situación actual
Tenerife				
Viviendas en Icod de los Vinos	52	6.205.578,00	Finalizada	Firma escritura pública
Viviendas en La Florida (La Orotava)	78	8.942.823,00	31.05.26	Firma escritura pública
Total Tenerife		15.148.401,00		
Gran Canaria				
Viviendas en Agaete	26	2.818.774,00	Finalizada	En alquiler
Viviendas en Ingenio	9	1.081.057,00	Finalizada	En alquiler
Viviendas en Ingenio	50	6.381.400,00	Finalizada	Iniciando alquileres
Viviendas en Vecindario	8	1.123.000,00	Finalizada	En alquiler
Total Gran Canaria		11.404.231,00		
TOTAL INVERSIÓN		26.552.632,00		

Las inversiones en La Palma realizadas, para los afectados por el volcán se resumen en la siguiente tabla:

COMISIÓN BILATERAL MINISTERIO				
		Importe:	5.500.000,00 €	
NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Financiación Ministerio	Financiación Plan Vivienda Canarias
Tazacorte	15	929.758,80	771.028,04	158.730,76
Fuencaliente	5	362.938,15	257.009,35	105.928,80
Tazacorte	46	5.064.694,94	2.386.979,72	2.677.715,22
Los Llanos de Aridane	29	2.980.717,75	1.490.654,21	1.490.063,54
Los Llanos de Aridane	5	513.534,74	257.009,35	256.525,39
Tazacorte (Coral Home)	5	387.749,19	257.009,35	130.739,84
TOTAL INVERSIÓN LA PALMA		10.239.393,57	5.419.690,02	4.819.703,55

De ambos cuadros obtenemos que la inversión realizada es de 26.552.632 € en la compra de viviendas inacabadas en el archipiélago y de 10.239.394 € la inversión de la isla de La Palma. Sumando ambos importes obtenemos una inversión total de 36.792.025,57 €. Como el presupuesto disponible era de 40.500.000 € entre ambas aportaciones, el resultado es un excedente de 3.707.974 €, que se destina a la compra de otros inmuebles.

Con este excedente del presupuesto, mediante la licitación pública CV 02/2024 se realiza la compra de los siguientes inmuebles:

NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Situación actual
El Pinar (El Hierro)	4	522.726,03	En ejecución
Buenavista. Manzana VI (Tenerife)	31	3.863.375,67	En ejecución
TOTAL INVERSIÓN		4.386.101,70	

El importe de estas compras que excede de la financiación disponible será aportado por Visocan.

Las actuaciones ya finalizadas, financiadas con el mencionado Plan Vivienda Canarias 20-25 se encuentran pendientes de justificación.



- c) Acuerdo Comisión Bilateral con el Ministerio de Vivienda para la adquisición de viviendas de manera urgente para paliar las necesidades derivadas de la situación de emergencia producidas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. Importe: 5.500.000,00 euros.

Se trata de aportación extraordinaria de 5.500.000 € tratada en el apartado anterior.

- d) Resolución 235/2022 de 22 de julio de 2022 y Resolución 1333/2023 de 18 de abril de 2023. Subvención directa y nominada para la adquisición, construcción y/o terminación de viviendas plan extraordinario para incrementar el número de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento, establecidas dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Importe: 30.629.543,19 euros.

Corresponden respectivamente a los importes de 16.186.894,83 euros y de 14.442.648,36 euros, por lo que el presupuesto disponible, aportado como subvención directa y nominada para el objeto mencionado suma un total de 30.629.543,19 euros.

Se han previsto para la construcción de obra nueva sobre parcelas disponibles en la empresa. Las actuaciones previstas englobadas dentro de esta financiación se indican en el cuadro siguiente:

PLAN EXTRAORDINARIO INCREMENTO				
(Resolución 235/2022)		Importe:	16.186.894,83 €	
(Resolución 1333/2023)		Importe:	14.442.648,36 €	
NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Fecha prevista finalización	Situación actual
Tenerife				
Gavisa E-2.111	50	5.867.610,00	30.04.2026	Pendiente entrega
Gavisa E-2.43	50	5.601.521,42	30.04.2026	Pendiente entrega
Total Tenerife		11.469.131,42		
Gran Canaria				
Casablanca	168	33.200.000,00		Obra licitada
Total Gran Canaria		33.200.000,00		
TOTAL CONSTRUCCIÓN		44.669.131,42		

- e) Acuerdo Gobierno para realizar Aportación Dineraria a Visocan para la adquisición de vivienda. Importe: 9.100.000,00 euros.

Mediante Acuerdo de Gobierno, en sesión de 16 de diciembre de 2024, se aprueba una Aportación Dineraria a Visocan por importe de 9.010.000,00 euros para construir nuevas viviendas en suelos propios o para la adquisición de viviendas inacabadas bajo la modalidad llave en mano.

Se destina esta aportación extraordinaria para ampliar la compra de los inmuebles ofertados por los adjudicatarios en el expediente de licitación CV 02/2024. Dentro de ese expediente se habían quedado sin poder adquirir los siguientes inmuebles por falta de presupuesto inicial:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

ACUERDO GOBIERNO 16.12.24		Importe: 9.100.000,00 €		
NOMBRE ACTUACIÓN	Nº viviendas	Importe compra	Fecha prevista finalización	Situación actual
Tenerife				
Buenavista. Manzana XI	31	3.902.586,16	30.06.26	En ejecución
Total Tenerife		3.902.586,16		
Gran Canaria				
Ingenio	31	4.007.130,44	31.08.26	Contrato privado
Total Gran Canaria		4.007.130,44		
TOTAL		7.909.716,60		

Por tanto, sobre el importe de la aportación y descontando la realización de las compras de los inmuebles que existían en lista de espera del concurso mencionado, nos queda un excedente de presupuesto de 1.190.283,40 €.

Este excedente se destinará a cubrir los déficits presupuestarios de otros puntos analizados en este documento o bien a la adquisición directa de otros inmuebles ofertados a Visocan.

- f) Enmienda a los Presupuestos del Gobierno de Canarias de 2025 para el impulso a la vivienda en la isla de La Gomera. Importe: 1.996.875,07 euros.

Tras una enmienda de 17 de diciembre de 2024 a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias de 2025, en 2025 la sociedad recibe una subvención por importe 1.996.875,07 € para el impulso a la construcción de viviendas protegidas en la isla de La Gomera. Esta aportación se encontraba pendiente de recibir por Visocan.

Visocan, a cierre de 2025 tiene prevista la compra de un suelo en San Sebastián de La Gomera. La parcela tiene una superficie de 1.035 m2 y una edificabilidad de 1.148 m2 en 2 plantas. En ella se podrán construir 12 viviendas en una edificación colectiva con cargo a esta financiación.

3.-Ejecución de encomiendas.

VISOCAN mantiene la ejecución de dos encomiendas realizadas por el ICAVI:

- Encomienda de “Gestión del parque público de viviendas”, actividad que realiza desde el año 2013 y con vencimiento en 2026. El importe facturado por la encomienda ascendió a 716.601,94 euros.
- Encomienda “Observatorio de la Vivienda”, encargo que la sociedad recibe directamente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad con una dotación recibida en 2024 de 199.786,00 euros, y cuya actuación se ha extendido en el ejercicio 2025.

El Observatorio Canario de la Vivienda nace en 2024 con el firme objetivo de dotar a las Islas de una herramienta de análisis riguroso sobre el mercado canario de la vivienda. Impulsado por el Gobierno de Canarias y desarrollado por Visocan, la creación de este instrumento, que inició su andadura analítica en el año 2025, obedece a la necesidad de tener un sistema propio de información sobre la realidad habitacional del Archipiélago que permita, con datos contrastados, proponer mejoras en las políticas públicas de vivienda.



A lo largo de 2025, Obvia, culminó la elaboración y publicación de su primer informe de coyuntura que se presentó en diciembre de ese año durante la celebración del I Congreso de Vivienda de Canarias. Asimismo, trabaja en la elaboración de informes monográficos, con los que detectar ineficiencias estructurales del mercado y poder proponer así líneas de actuación ajustadas a la realidad de cada isla; al tiempo que puede servir de base para el diseño de políticas más eficaces y mejor adaptas a la realidad social actual.

En su vertiente más orientada a la vertebración y dinamización del sector; así como a la transferencia de conocimiento, Obvia participa también en este ejercicio en la creación y puesta en marcha del Código de Buenas Prácticas del Sector Inmobiliario de Canarias (Cívican). Contribuye así, además, con su experiencia técnica y metodológica, en la creación de un marco común de principios, procedimientos y estándares de calidad en el sector.

5.- Convenios con Administraciones Públicas

Los Convenios nuevos y en ejecución durante el ejercicio 2025 son los que se detallan a continuación:

a. Convenio con el Cabildo de La Gomera

Está dotado de una partida presupuestaria de 6.200.000,00 euros, realizándose un anticipo inicial por parte de El Cabildo de La Gomera de 2.500.000,00 euros. Habiéndose ejecutado hasta la fecha la cantidad de 2.624.327,45 €

El objetivo, es la financiación de viviendas protegidas, para los distintos ayuntamientos de la isla, bien por adquisición de edificios, por el desarrollo de las diferentes parcelas adquiridas o por la construcción de las parcelas cedidas por las administraciones locales.

Durante el ejercicio se adquieren con cargo a este Convenio, 4 parcelas en el término de San Sebastián de la Gomera por importe de 500.000 euros. VISOCAN valora la posibilidad de construir 60 viviendas.

b. Convenio con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Por importe de 35.000.000 para la construcción de viviendas en el municipio en suelos cedidos por el propio Ayuntamiento.

Los proyectos inicialmente previstos para el desarrollo de este Convenio son:

- Adquisición de 26 viviendas en Castillo del Romeral
- Desarrollo de la parcela R2 en el Calle Zuloaga, en El Lomo de Maspalomas, para la construcción de 54 viviendas.
- Desarrollo de las Parcela 8 y 11, Sector 4 en El Pajar, para la construcción de 70 viviendas.
- Desarrollo de la parcela sita en C/ La Niña, 16, Lote 3 para la construcción de 30 viviendas.

B) MOROSIDAD

El ejercicio 2025 no ha modificado la senda de crecimiento de la morosidad entre los inquilinos del parque de viviendas de la sociedad.



El detonante del incremento de la morosidad fue la crisis económica de 2008. Hasta ese momento la morosidad había sido inferior al 5%.

La morosidad del Parque de Viviendas de Visocan ha ido en general en aumento a lo largo de los años, principalmente en las viviendas de alquiler subvencionado, debido a varios factores principales: bajo nivel adquisitivo de los inquilinos, el incumplimiento de los acuerdos de deuda firmados por los mismos, y la no ejecución de la totalidad las medidas legales existentes para inquilinos morosos, que ha ido sumando a un mayor número de inquilinos a esta situación.

A todo lo anterior se suma que, tras el año de la pandemia del Covid, (2020), la diferente normativa que ha ido surgiendo a raíz de las situaciones de vulnerabilidad de la población, ha incidido directamente en la imposibilidad de recuperación de algunas deudas existentes.

Por todo ello, la empresa creó en 2025 un departamento específico denominado “Mediación y Morosidad”, cuya actividad está enfocada exclusivamente en paliar la alta morosidad de los inquilinos y en la mediación con y entre ellos, ya que en muchas ocasiones se ha demostrado que la alta conflictividad en la convivencia vecinal influye negativamente en la morosidad acumulada.

Dicho departamento cuenta entre otros, con abogado experto en la materia de mediación y con trabajadores sociales que acompañan y asesoran a las familias con dificultades para afrontar las deudas contraídas y a las que tienen especial situación de vulnerabilidad económica y social, aportándoles las herramientas necesarias para poder mejorar la situación de cada familia.

La consecuencia más inmediata de la morosidad para la Sociedad es la reducción de sus recursos financieros, afectando directamente a su tesorería, ya que el arrendamiento de su parque de viviendas es la fuente principal de ingresos de VISOCAN.

En el siguiente cuadro-resumen se recoge la **evolución anual de la morosidad bruta** (incrementos anuales sin considerar acuerdos de deuda) generada por los inquilinos para el período 2021-.

Tipo de promoción	2021	2022	2023	2024	2025
Alquiler subvencionado	2.189.752,70	2.568.614,06	3.114.488,64	3.767.879,53	3.235.946,04
Alquiler no subvencionado	434.096,84	494.803,75	786.750,00	765.069,16	344.034,45
Alquiler viviendas cedidas	39.463,84	91.866,32	119.792,77	109.031,97	89.985,88
Ventas alquiladas	57.480,14	82.668,02	129.581,59	135.243,79	(3.052,03)
Total	2.720.793,52	3.237.952,15	4.150.613,00	4.777.224,45	3.666.914,34

Al cierre del ejercicio 2025, el volumen acumulado, a origen, de recibos fallidos de alquiler asciende a **27.448.745,20 euros**, de los cuales **23.308.667,58 euros** corresponden a inquilinos que reciben ayudas. Como muestra la tabla anterior, el incremento bruto anual se centra en las promociones de alquiler con ayudas a los inquilinos.

En el siguiente cuadro se recoge la **morosidad desglosada por provincia y por tipo de viviendas** en arrendamiento (viviendas con ayudas a inquilinos, sin ayudas y viviendas para venta en arrendamiento).



Tipo de vivienda	Las Palmas de Gran Canaria	Nº de morosos	Santa Cruz de Tenerife	Nº de morosos	Total
Alquiler inquilinos con ayudas	9.561.378,50	1.270	13.747.289,08	1.019	23.308.667,58
Alquiler viviendas cedidas	10.011,15	11	364.141,42	98	374.152,57
Alquiler inquilinos sin ayudas	375.249,21	141	2.919.722,09	442	3.294.971,30
Alquiler viviendas en venta	195.549,21	133	275.404,54	203	470.953,75
Total	10.142.188,07	1.555	17.306.557,13	1.762	27.448.745,20

La morosidad en Tenerife, en promociones sin ayuda a los inquilinos, tiene especial incidencia de tres promociones: 2 promociones de Añaza (358 viviendas) adquiridas por la sociedad en 2019, y una promoción en La Laguna, 119 viviendas en San Matías.

Para los inquilinos de las 119 viviendas de San Matías, el Ayuntamiento de La Laguna y VISOCAN han firmado en diciembre de 2025 una prórroga del convenio inicial de 2021, para la concesión de ayudas al alquiler, a los arrendatarios de estas viviendas que así lo soliciten a la entidad local, por su precaria situación económica. Dentro de las cláusulas del convenio, el importe de los alquileres establecidos por VISOCAN, se bonifica por ésta en 50€ para aquellos inquilinos a los que el Ayuntamiento conceda ayudas al alquiler.

VISOCAN, desde el año 2016, firma acuerdos de pago con sus inquilinos morosos con la finalidad de facilitar el pago de su deuda en mora. En el siguiente cuadro se recogen los acuerdos de deuda firmados durante el período 2021-2025:

Concepto	2021	2022	2023	2024	2025
Nº acuerdos deuda	487	246	374	382	278
Importe deuda en acuerdo	496.651,00	640.621,66	907.837,42	774.381,82	579.213,32

Al cierre del ejercicio el número de acuerdos vigentes a origen asciende a 1.210 por importe total de 4.350.682,71 euros. El resultado de esta acción no ha generado los resultados esperados. A pesar de los acuerdos firmados, mayoritariamente no se cumplen por parte de los inquilinos, sobre todo si la deuda acumulada es elevada y el período de pago es largo.

A 31 de diciembre 2025, la cantidad pendiente de abonar por parte del Instituto Canario de la Vivienda asciende a 32.522.315,55 euros, entre ayudas al alquiler, subvenciones y facturas de las encomiendas.

C) SITUACIÓN FINANCIERA

En el ejercicio, VISOCAN ha reducido su endeudamiento derivado de la amortización de los préstamos vivos y las cancelaciones por la venta de unidades inmobiliarias.

En el siguiente cuadro, se recoge la deuda de la Sociedad, diferenciada por entidades financieras como por vencimiento:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (en Euros)

Entidad	Corto plazo	Largo plazo	Total
BBVA	1.700.442,17	8.497.871,68	10.198.313,85
Bankinter	552.838,05	1.823.931,93	2.376.769,98
Caixabank	1.133.192,32	15.459.818,83	16.593.011,15
ICO	579.036,67	10.604.614,69	11.183.651,36
Cajasiete	75.856,89	1.073.067,25	1.148.924,14
Banco Santander	145.026,63	1.467.453,07	1.612.479,70
Total	4.186.392,73	38.926.757,45	43.113.150,18

Según los datos anteriores, al cierre del ejercicio la sociedad tiene un endeudamiento total con las entidades financieras por importe de 43.113.150,18 euros, además de 32.471.231,77 euros con su único accionista, la Comunidad Autónoma de Canarias (CAC).

En el mes de julio de 2025, tras no prosperar la ampliación de capital mediante la capitalización del mencionado préstamo con la Comunidad Autónoma de Canarias, el Consejo de Administración de Visocan acuerda solicitar una reestructuración del préstamo pendiente con la CAC y en diciembre del mismo año, se acuerda con la CAC la modificación del calendario de pagos de dicho préstamo, extendiendo su vencimiento hasta el año 2034 y estableciendo el siguiente cuadro de amortización del principal:

Año	Amortización
2026	3.607.914,64
2027	3.607.914,64
2028	3.607.914,64
2029	3.607.914,64
2030	3.607.914,64
2031	3.607.914,64
2032	3.607.914,64
2033	3.607.914,64
2034	3.607.914,65
Total	32.471.231,77

D.- SITUACIÓN DEL PERSONAL

A 31 de diciembre de 2025, la plantilla de la entidad está compuesta por 79 personas trabajadoras, frente a las 69 existentes al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento neto de 9 personas.

Durante el ejercicio 2025 se produjeron 13 incorporaciones y 4 bajas en la plantilla. Las bajas registradas obedecen a excedencias voluntarias, una baja voluntaria y un despido, sin que hayan generado desajustes relevantes en la estructura organizativa ni impactos significativos en la operativa ordinaria.

En relación con la planificación de efectivos, mediante acuerdo de Gobierno se aprobó el Instrumento de Planificación de Empleo (IPE) para el periodo 2024–2026, que autoriza la creación de 13 puestos de trabajo. A cierre del ejercicio 2025, quedan pendientes de cobertura 4 puestos, cuya ejecución se prevé abordar de cara al ejercicio 2026 conforme a la planificación y necesidades organizativas.



Desde el punto de vista estructural, la plantilla presenta un elevado grado de estabilidad contractual, con predominio de contratos indefinidos, así como una edad media elevada, circunstancia que aconseja mantener una planificación activa del relevo generacional y la transferencia de conocimiento en los próximos ejercicios.

En términos económicos, el gasto total de personal en el ejercicio 2025 ascendió a 3.849.733,24 €, frente a 3.583.026,99 € en 2024. Este incremento se explica principalmente por el aumento de plantilla y por las incorporaciones realizadas durante el ejercicio, en el marco de la planificación autorizada. Del total del gasto de personal, 3.027.678,45 € corresponden a sueldos y salarios, y 822.054,79 € a cargas sociales.

Con carácter general, la Dirección considera que la estructura actual de personal resulta adecuada para atender la actividad ordinaria de la entidad, si bien se continuará realizando un seguimiento del dimensionamiento de la plantilla en función de la evolución de la actividad, de la ejecución pendiente del IPE y de la sostenibilidad de la masa salarial.

E.- PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Una de las prioridades estratégicas de cara a los próximos años para Visocan será lograr recuperar su autonomía financiera y con ella la posibilidad de lograr financiación exterior para desarrollar su actividad de forma más ágil y eficaz. Con el objetivo de lograr estos fondos, a lo largo del ejercicio objeto de este análisis se iniciaron contactos técnicos con el Banco Europeo de Inversiones (BEI), que siguen avanzando orientados a analizar diferentes fórmulas de financiación vinculadas a proyectos de vivienda asequible.

Y es que, las restricciones impuestas por su inclusión en el Sistema Europeo de Cuentas 2010 (SEC) implica mayores restricciones en materia de financiación y endeudamiento al quedar condicionada a los objetivos de estabilidad presupuestaria del conjunto del sector de las Administraciones públicas. Bajo este criterio, en 2025 se iniciaron las negociaciones con el con la experiencia de recuperar esta flexibilidad.

Otra de las prioridades en el corto y medio plazo para la entidad, se encuentra en la movilización de la vivienda vacía que existe en las Islas. Es necesario, y en ello trabaja Obvia, conocer la realidad de esta situación, pues constituye una vía rápida y eficiente de incrementar la oferta residencial sin consumir de suelo. En esta línea se centran también las nuevas fórmulas de edificación de vivienda que explora Visocan y que pasan por la utilización de sistemas industrializados de construcción, la implementación de cooperativas de vivienda y el uso del derecho de superficie como vías para reducir costes y plazos.

De esta forma, Visocan quiere además recuperar en los próximos años su espacio protagonista en el sector como referente técnico con capacidad de influencia para definir y proponer nuevas formas de regulación.

F.- MODERNIZACIÓN, BUEN GOBIERNO Y TRANSPARENCIA

La modernización organizativa y digital constituye una palanca transversal para afrontar con solvencia los retos futuros de Visocan. En los últimos ejercicios, la entidad ha avanzado en la actualización de sus sistemas de información y en la adaptación de sus procesos internos a un entorno cada vez más digitalizado, alineado con las estrategias de transformación digital impulsadas por el Gobierno de



Canarias. Este esfuerzo se orienta tanto a mejorar la eficiencia y el análisis internos como a facilitar una relación más accesible y ágil con la ciudadanía, reforzando la calidad del servicio público prestado y reduciendo cargas administrativas innecesarias.

En materia de buen gobierno, Visocan ha dado pasos relevantes para reforzar sus mecanismos de control, integridad y cumplimiento normativo. Un hito especialmente significativo ha sido la incorporación de la figura del responsable de cumplimiento normativo (Compliance Officer), con autonomía funcional y capacidad para implantar un sistema de controles eficaz. Esta decisión sitúa a la empresa entre las entidades públicas pioneras en Canarias en la adopción medidas orientadas a proteger a la organización, reforzar la transparencia y generar confianza, al tiempo que consolida una cultura interna basada en la ética, la responsabilidad y la rendición de cuentas.

Precisamente, la transparencia forma parte también de los ejes fundamentales de este proceso de modernización. Visocan dispone de un portal de transparencia actualizado y estructurado conforme a la normativa autonómica y estatal, en el que se publica de forma sistemática información institucional, organizativa, económica y contractual, así como estadísticas sobre el ejercicio del derecho de acceso a la información pública.

Asimismo, la entidad se somete a las evaluaciones periódicas del Comisionado de Transparencia de Canarias, incorporando las recomendaciones derivadas de estos procesos como herramientas de mejora continua. De hecho, en las últimas evaluaciones, Visocan se ha situado siempre en el tramo alto de cumplimiento del sector público autonómico, lo que refleja el esfuerzo e interés de la empresa en materia de publicidad activa. Además, la implantación del canal interno de información, conforme a la Ley 2/2023, refuerza los mecanismos de prevención, alerta temprana y detección de conductas irregulares.

G.- OTROS ASPECTOS

- La Sociedad no mantiene acciones propias en autocartera.
- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2025 se sitúa en 22 días, rebajándose respecto al ejercicio 2024.
- VISOCAN no ha hecho uso de instrumentos financieros distintos a los recogidos en los estados financieros.
- Las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no incluyen saldos de naturaleza o actuación medioambiental.
- La Sociedad no ha realizado inversiones en I+D en los ejercicios 2025 y 2024.

Santa Cruz de Tenerife, 31 de diciembre de 2025



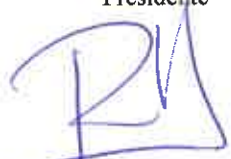
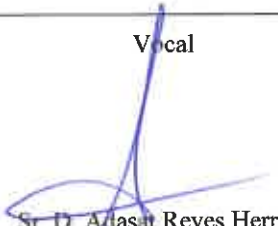
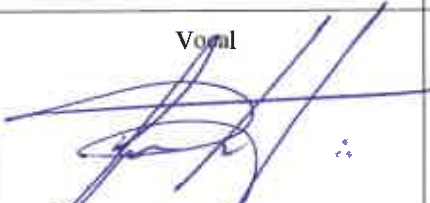
Gobierno
de Canarias

Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE VISOCAN, S.A.U. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025

Reunido el Consejo de Administración de la entidad mercantil unipersonal **VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U (VISOCAN)**, en fecha 20 de mayo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 1253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, así como el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, todo lo cual viene constituido por los documentos que preceden a este escrito.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN:

Presidente  Sr. D. Pablo Rodríguez Valido	Vocal  Sr. D. Isidro Tomás Martín Martín	Consejero Delegado  Sr. D. Agustín Fernández Clemente
Vocal  Sra. Dña. Mª de la Salud Gil Romero	Vocal  Sra. Dña. Ángeles Nieves Fernández Acosta	Vocal  Sra. Dña. Mª Teresa Bosch Linares
Vocal Consta su firma abajo Sra. Dña. Mª Sonia del Carmen Fernández Negrín	Vocal  Sr. D. Adasán Reyes Herrera	Vocal  Sra. Dña. Rosa Ana Melián Domínguez
Vocal  Sr. D. Miguel Ángel Pérez Hernández	Vocal  Sra. Dña. Onalia Bueno García	Vocal  Sra. Dña. Rosa Elena García Meneses
Secretario del Consejo  Sr. D. Fernando López del Pozo	 Sr. D. Fernando López del Pozo	

Santa Cruz de Tenerife, 20 de mayo de 2026