

**ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**INFORME DE AUDITORÍA,  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

## **Alokabide, S.A.**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011  
e Informe de gestión del ejercicio 2011



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 1.1 y 2.2 de la memoria adjunta en las que se indica que con fecha 28 de junio 2011, se ha aprobado la fusión por absorción de "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler (Sociedad Unipersonal) - Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A (SPGVA)" por Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), con la incorporación del patrimonio de la primera en la Sociedad, con efectos contables 1 de abril de 2011. Este hecho debe tenerse en consideración para la adecuada interpretación de las cuentas anuales del ejercicio 2011 así como la comparabilidad de las cifras en ellas incluidas referentes a este ejercicio en comparación con las del precedente.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfonso Ena  
Socio - Auditor de Cuentas

18 de abril de 2012

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Eduardo Dato, 12 - 3º, 01005 Vitoria, España  
T: +34 945 151 050 F: +34 945 130 198, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Cuentas anuales  
al 31 de diciembre de 2011



## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)

<u>Nota</u>		<u>Página</u>
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	3
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	4
	Estado totales de cambios en el patrimonio neto	5
	Estado de flujos de efectivo	6
	Memoria de las cuentas anuales	7
1	Información general	7
2	Bases de presentación	16
3	Criterios contables	19
4	Gestión del riesgo financiero	28
5	Inmovilizado intangible	29
6	Inmovilizado material	30
7	Inversiones inmobiliarias	31
8	Análisis de instrumentos financieros	33
9	Existencias	35
10	Capital	36
11	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	36
12	Resultado del ejercicio	37
13	Subvenciones, donaciones y otros legados	37
14	Instrumentos financieros de pasivo	38
15	Provisiones a largo plazo	42
16	Impuestos	42
17	Ingresos y gastos	45
18	Resultado financiero	48
19	Flujos de efectivo de las actividades de explotación	49
20	Flujos de efectivo de las actividades de inversión	49
21	Flujos de efectivo de las actividades de financiación	50
22	Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	50
23	Operaciones con empresas vinculadas	56
24	Información sobre medio ambiente	57
25	Honorarios de auditores de cuentas	57
26	Garantía y avales	57
27	Hechos posteriores al cierre	57
	Informe de gestión	

li



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010**  
(Expresado en Euros)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2011	2010
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>164.197.935</b>	<b>151.335.285</b>
Inmovilizado intangible	5	37.915	52.616
Inmovilizado material	6	80.733	76.526
Inversiones inmobiliarias	7	163.979.227	151.132.489
Inversiones financieras a largo plazo	8	61.843	35.437
Activos por impuesto diferido	16	38.217	38.217
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>21.875.740</b>	<b>4.934.307</b>
Existencias	9	8.670.372	11.273
Edificios y tanteos		8.616.014	-
Anticipos a proveedores		54.358	11.273
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	4.519.891	2.268.049
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		473.834	431.892
Clientes, empresas del grupo y asociadas		36.409	431.562
Deudores varios		83.858	95.148
Personal		7.461	18.688
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.918.329	1.290.759
Inversiones financieras a corto plazo	8	3.204.931	-
Créditos a terceros		3.204.931	-
Periodificaciones a corto plazo		365.542	61.599
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.115.004	2.593.386
Tesorería		5.115.004	2.593.386
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>186.073.675</b>	<b>156.269.592</b>

Li.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010  
(Expresado en Euros)

		Al 31 de diciembre	
	Nota	2011	2010
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.729.748</b>	<b>12.937.443</b>
Fondos propios		(1.172.451)	(7.544.588)
Capital	10	3.005.060	3.005.060
Capital escriturado		12.020.242	12.020.242
Capital no exigido		(9.015.182)	(9.015.182)
Reservas	11	7.586.491	55.098
Resultados de ejercicios anteriores	11	(10.604.746)	(10.336.168)
Resultado del ejercicio	12	(1.159.256)	(268.578)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	22.902.199	20.482.031
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>150.967.983</b>	<b>138.633.508</b>
Provisiones a largo plazo	15	678.236	537.838
Deudas a largo plazo	14	141.383.337	130.130.436
Deudas con entidades de crédito		140.787.306	129.617.677
Otros pasivos financieros		596.031	512.759
Pasivos por impuesto diferido	16	8.906.410	7.965.234
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.375.944</b>	<b>4.698.641</b>
Deudas a corto plazo	14	10.103.185	2.837.595
Deudas con entidades de crédito		7.359.085	2.835.549
Otros pasivos financieros		2.744.100	2.046
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	151.718	678.569
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	3.121.041	1.182.477
Proveedores		554.778	364.208
Proveedores empresas del grupo y asociadas		410.090	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.862.931	818.269
Anticipos de clientes		293.242	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>186.073.675</b>	<b>156.269.592</b>



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010  
(Expresada en Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
		2011	2010
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	17	28.615.041	9.692.871
Ventas (actividad de "tanteos")		4.837.986	-
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"		12.463.339	-
Ingresos por arrendamientos		9.439.753	7.927.327
Prestaciones de servicios		1.873.963	1.765.544
Aprovisionamientos	17	(31.808.593)	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(4.946.804)	-
Costes por rentas del programa Bizigune		(26.861.789)	-
Otros ingresos de explotación		16.844.275	30.413
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11.280	8.235
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		16.832.995	22.178
Gastos de personal	17	(2.575.151)	(1.797.062)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.960.970)	(1.360.643)
Cargas sociales		(614.181)	(436.419)
Otros gastos de explotación		(8.325.705)	(5.566.783)
Servicios exteriores		(6.837.401)	(5.140.950)
Tributos		(306.548)	(218.800)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.052.158)	(116.423)
Otros gastos de gestión corriente		(129.598)	(90.610)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(3.582.531)	(3.143.631)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	671.106	546.206
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(11.532)	56.838
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(173.090)</b>	<b>(181.148)</b>
Ingresos financieros por subsidiación de intereses		3.131.419	2.804.698
Gastos financieros		(4.117.585)	(2.930.345)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	18	<b>(986.166)</b>	<b>(125.647)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.159.256)</b>	<b>(306.795)</b>
Impuestos sobre beneficios	16	-	38.217
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.159.256)</b>	<b>(268.578)</b>





Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)**

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2011	2010
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.159.256)</b>	<b>(268.578)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>388.880</b>	<b>6.065.281</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	540.000	8.424.001
Efecto impositivo	(151.200)	(2.358.720)
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(483.196)</b>	<b>(393.268)</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(671.106)	(546.206)
Efecto impositivo	187.910	152.938
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.253.652)</b>	<b>5.403.435</b>

Li



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Capital no exigido	Subvenciones, donaciones y legados	Total
<b>Saldo inicial, año 2010</b>	<b>12.020.242</b>	<b>30.125</b>	<b>(10.560.922)</b>	<b>249.727</b>	<b>(9.015.182)</b>	<b>14.810.018</b>	<b>7.534.008</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(268.578)	-	5.672.013	5.403.435
Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	24.973	224.754	(249.727)	-	-	-
<b>Saldo final, año 2010</b>	<b>12.020.242</b>	<b>55.098</b>	<b>(10.336.168)</b>	<b>(268.578)</b>	<b>(9.015.182)</b>	<b>20.482.031</b>	<b>12.937.443</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.159.256)	-	(94.396)	(1.253.652)
Fusión por absorción (Nota 1 y 2.2)	-	7.531.393	-	-	-	2.514.564	10.045.957
Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	-	(268.578)	268.578	-	-	-
<b>Saldo final, año 2011</b>	<b>12.020.242</b>	<b>7.586.491</b>	<b>(10.604.746)</b>	<b>(1.159.256)</b>	<b>(9.015.182)</b>	<b>22.902.199</b>	<b>21.729.748</b>



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010  
(Expresado en Euros)**

		Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
		2011	2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.159.256)	(306.795)
Ajustes del resultado		4.961.281	2.782.657
Cambios en el capital corriente		(10.188.080)	(1.057.073)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(986.166)	(125.647)
		<b>(7.372.221)</b>	<b>1.293.142</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>20</b>		
Pagos por inversiones		(19.661.644)	(25.487.614)
Cobros por desinversiones		-	390.401
		<b>(19.661.644)</b>	<b>(25.097.213)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>21</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		11.563.843	8.514.002
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		17.991.640	15.463.417
		<b>29.555.483</b>	<b>23.977.419</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIOS</b>		-	-
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.521.618</b>	<b>173.348</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		2.593.386	2.420.038
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.115.004	2.593.386



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011**  
(Expresadas en Euros)

**1. Información general**

**1.1. Constitución y actividad de la Sociedad**

La Sociedad fue constituida en escritura pública bajo la denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. en Vitoria-Gasteiz el 28 de marzo de 2000. Con fecha 9 de junio de 2003 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando de denominarse Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A., a la denominación actual de Alokabide, S.A. Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 30 de julio de 2003.

Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta en unos locales alquilados a uno de sus accionistas, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), hecho por el cual paga un canon mensual.

De acuerdo con sus Estatutos, la Sociedad tiene por objeto social:

- a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con las viviendas promovidas.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).
- d) Adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles y la construcción o edificación para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores o de inmuebles con destinos distintos a los en ellos expresados.
- e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- f) Todas las actuaciones relacionadas con la gestión de las viviendas en régimen de alquiler, bien sean de la propia Sociedad, como del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, o de otros entes u organismos que así lo requieran.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

Según se establece en sus Estatutos Sociales, la Sociedad podrá desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras sociedades o entidades. La ejecución de las obras o contratación con terceros de trabajos permanentes de asistencia técnica, se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Con fecha 1 de abril de 2011 se ha publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, el Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, por el que se ha autorizado a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A. y a partir del cual se ha creado una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyo socio único es la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que tendrá la denominación de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Con fecha 15 de septiembre de 2011 se ha elevado a escritura pública el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad pública "Sociedad Pública de gestión de viviendas en alquiler/etxebizitza alokairuetarako sozietate publikoa, S.A" (Sociedad Unipersonal)", en adelante SPGVA, por la sociedad pública "Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)", con extinción de la personalidad jurídica de la absorbida, considerándose, a efectos contables, que las operaciones de la sociedad absorbida han sido realizadas por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de abril de 2011, momento en el que se ha traspasado en bloque la totalidad del patrimonio social perteneciente a la sociedad absorbida, fecha en la cual la Sociedad ha sido adquirida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Con fecha 26 de septiembre de 2011, se ha inscrito la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil de Álava.

Los Consejos de Administración de ambas sociedades, en sus reuniones de fecha 28 de junio de 2011, acordaron por unanimidad, aprobar el proyecto de fusión de ambas sociedades y proponer al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi la aprobación de la fusión en los términos anteriores, que fue aprobada a través del Decreto 181/2011 de 26 de julio, publicado en el BOPV, con el objeto de optimizar la eficacia y eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, de acuerdo al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

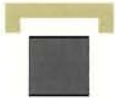
Conforme a lo dispuesto en la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y la Ley de Sociedades de Capital la fusión implica la disolución sin liquidación de SPGVA y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Tanto Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) (Sociedad absorbente) como SPGVA (Sociedad absorbida) tienen un accionista único común. En consecuencia, resulta de aplicación a la presente fusión por absorción el artículo 49 de la Ley 3/ 2009 sobre Modificaciones Estructurales, relativos a la fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas, por cuanto que en el presente caso tanto la Sociedad absorbente como la Sociedad absorbida se encuentran íntegramente participadas por el mismo socio, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Asimismo, la fusión se realiza al amparo del capítulo X del título VIII de la Norma Foral 7/1996.

Por tal motivo, en aplicación del citado artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales en este proceso de fusión, no procede:

- el aumento del capital social de la Sociedad absorbente;
- elaborar el informe de administradores y de expertos independientes sobre el proyecto común de fusión;
- la aprobación de la fusión por el accionista único de la Sociedad absorbida.
- canje de acciones sociales
- no es necesario la modificación de estatutos sociales, con la excepción de la ampliación del objeto social de la sociedad absorbente que pasa a ser el siguiente:
  - a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

- b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).
- d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otro relacionados con su naturaleza y actividad.
- f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.
- g) Gestionar el denominado "Programa de Vivienda Vacía", en los términos y condiciones del Decreto 316/2002, por el que se establece su régimen jurídico, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia. La actividad incluye, por tanto, y de manera específica, la rehabilitación y gestión en régimen de arrendamiento de dichas viviendas.
- h) La gestión de las viviendas que le fueren adscritas por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento.
- i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1007, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pudiera dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquellas debe ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- k) La sociedad pública Alokabide, S.A. tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la Sociedad es de titularidad pública, y la Sociedad realiza la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.



## **Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma y las demás entidades para las que la Sociedad es medio propio y servicio técnico podrán encargar a la sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La Sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que esta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por la que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del Departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma al que se encuentre adscrita la Sociedad con la participación de las demás entidades para las que la sociedad tienen la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le sean encargadas a la Sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concorra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

Las operaciones de la sociedad absorbida, se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de Abril de 2011.

### **1.2. Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda**

#### **1.2.1 Plan Director de vivienda**

El Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco atribuyó a la sociedad operadora de alquiler "Alokabide, S.A." (Sociedad Unipersonal) la condición de sociedad instrumental al servicio del citado Departamento para desarrollar su política de vivienda en el ámbito del alquiler.

Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales afectó a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler, la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por la Sociedad, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

En el ejercicio 2010, se aprobó el plan director de vivienda para el periodo 2010 a 2013, por el cual se pretende intensificar los esfuerzos orientados a impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler (se promoverán 20.000 nuevas viviendas de protección pública en el periodo, el 40% en régimen de alquiler), a promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler, a favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler, y a proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler. El plan director en vigor, refleja el convencimiento de la necesidad de crear un parque de viviendas en alquiler permanente que dé respuesta a una creciente demanda social.

De acuerdo con las líneas de actuación en las que trabaja el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, respecto al desarrollo de la política de promoción de vivienda en alquiler a través de sociedades públicas, se ha producido la adquisición por parte de Gobierno Vasco de las acciones de Alokabide, S.A., convirtiéndose ésta en una sociedad pública en el 2011. Este proceso ha culminado, con la unificación entre Alokabide, S.A. y SPGVA, de cara a producirse sinergias organizativas y coherencia en la toma de decisiones (Nota 1.1)

A 31 de diciembre de 2011, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, la Sociedad gestiona en estos momentos unas 10.229 viviendas aproximadamente (2010: 9.300 viviendas), de las que 2.677 son propias (2010: 2.452 viviendas propias).

El número de viviendas gestionadas, se encuentra muy cerca del objetivo inicial de 10.549 viviendas, consolidándose como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.

El modelo de gestión del Plan coloca a la Sociedad como el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler. En base a su plan de negocio, la Sociedad adquiere inmuebles (en calidad de titular superficiario) que explota en régimen de alquiler (siendo los arrendatarios designados por Etxebide tal y como se indica posteriormente) durante un número de años que puede ser de 15 ó 20 años.

### **1.2.2. Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler, plazo de duración del régimen de protección de las viviendas y régimen de financiación**

#### *Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler*

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, comentado en esta misma Nota, la Sociedad adquiere mayoritariamente las viviendas que destinará al arrendamiento al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte y Asuntos del Gobierno Vasco principalmente a través de la Sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), la cual se encarga de su promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie a Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad superficiaria, es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.





## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. Este Decreto se aplica a la totalidad de las promociones adquiridas al 31 de diciembre de 2005.

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 15 años a contar desde la fecha de su calificación. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

### Financiación

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas a las que hacemos referencia en apartados anteriores, para las nuevas adquisiciones a partir de 1 de Enero de 2010, se han de obtener los fondos al amparo de un nuevo convenio de colaboración entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo de la forma en la que se indica en el apartado siguiente "Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler".

El esquema de financiación es homogéneo para cada adquisición de inmovilizado y ha venido siendo el siguiente:

Tipo de financiación	Porcentaje de financiación	Base de financiación
Línea de crédito – préstamo puente (**)	N/A	Cantidad satisfecha a modo de anticipo en el momento de otorgamiento del contrato privado de compra venta
Préstamo hipotecario sindicado 1º (***)	80% (*)	Precio de adquisición sin IVA
Préstamo hipotecario sindicado 2º (***)	9% (*)	Precio de adquisición sin IVA
Subvención del Gobierno Vasco	15% (*)	Precio de adquisición sin IVA

(\*) Hasta un 104% del precio de adquisición, esto es, incluyendo el IVA de la adquisición.

(\*\*) Préstamo puente en tanto en cuanto se cobra la subvención del 15% del Gobierno Vasco, que puede solicitarse en el momento de elevarse a público la adquisición del inmovilizado.

(\*\*\*) Este préstamo se formaliza en el momento de elevarse a público la adquisición del inmovilizado y suele tener tres años de carencia.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Por otra parte, con fecha 19 de noviembre de 2008, se hizo pública en el Boletín Oficial del País Vasco la Orden del Consejero de Vivienda del 7 de noviembre de 2008, en virtud de la cual se establecen nuevas ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento del alquiler. El nuevo esquema de financiación aplicable a todas las promociones adquiridas desde la publicación en el citado BOPV en adelante, es el siguiente:

<u>Tipo de financiación</u>	<u>Base de financiación</u>
Línea de crédito – préstamo puente	Cantidad satisfecha a modo de anticipo en el momento de otorgamiento del contrato privado de compra venta
Subvención del Gobierno Vasco	Régimen de arrendamiento protegido, 18.000 euros por vivienda siempre que se destinen a tal fin durante un periodo mínimo de 15 años.
Préstamo hipotecario sindicado	Precio de adquisición menos la subvención al arrendamiento

Adicionalmente, el 22 de diciembre de 2009 se hizo público en el Boletín Oficial del País Vasco un nuevo convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo. En el mencionado convenio se procede a sustituir el anterior índice de referencia hipotecaria, el total de entidades o IRPH, por el índice de referencia hipotecaria claramente dominante en el mercado hipotecario actual, el Euribor; asimismo, se mantienen los periodos trimestrales de actuación y varía el sistema aplicable a las aprobaciones iniciales de los tipos de interés, que pasa a ser el de una horquilla entre un máximo y un mínimo, fijados en función de la actuación protegible. También modifica el sistema de cálculo del tipo de interés, el intervalo en el que se debe encontrar el nuevo tipo para las revisiones posteriores semestrales. Adicionalmente, se establece que el tipo de interés tras la subsidiación será del 1% anual frente al modelo actual indexado al IRPH, a partir del 1 de enero de 2010.

### *Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler*

De acuerdo con el art 15.2 de Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, a partir del 1 de enero de 2010 podrá acogerse a periodos de carencia de 8 años en la devolución de los préstamos hipotecarios (en lugar de 3 años como anteriormente), lo que permitirá lograr un mayor equilibrio en el modelo financiero de cada promoción hasta su enajenación. Respecto a las promociones anteriormente adquiridas, está previsto un estudio para la reestructuración financiera de la misma que le permita equilibrar los flujos de fondos previstos en el plan de negocio. En tanto en cuanto la misma se acomete, el Gobierno Vasco ha manifestado su intención de apoyar financieramente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la citada financiación y/o la prestación de financiación adicional se adecuará a su capacidad de generación de flujos de caja de modo que dicha flexibilidad le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

### **1.2.3 Programa de Vivienda Vacía – Bizigune**

A partir de la fusión por absorción de SPGVA (Nota 1.1), momento en el que ha pasado a formar parte íntegramente de la Sociedad el programa de vivienda vacía (Bizigune), la Sociedad gestiona de dicha actividad. El régimen jurídico propio del Programa de Vivienda Vacía queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

En el citado Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, se fijan las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para su incorporación y participación en el Programa de Vivienda Vacía, entre las que se encuentra la condición de que sean viviendas libres y, por lo tanto, no calificadas como viviendas de protección oficial, y que hayan permanecido desocupadas durante al menos 9 meses. Asimismo, está estipulado que la cesión de las viviendas por parte de los propietarios a la Sociedad se pueda realizar mediante la cesión en usufructo temporal, vía la cesión del contrato de arrendamiento, por arrendamiento o por cualquier título válido en derecho, como por ejemplo, el mandato. A las viviendas admitidas al "Programa de vivienda vacía" les es fijado, en atención a los precios de mercado de la zona en la que la vivienda se encuentre ubicada, el precio, canon o renta que el propietario cedente percibirá como contraprestación, una vez deducidos los gastos de gestión y las obras de reforma necesarias para su habitabilidad y arrendamiento posterior, cuando dichas reformas sean ejecutadas por la Sociedad, quien puede asumir inicialmente el pago de las mismas, hasta un importe máximo de 18.000 euros. El plazo mínimo de las cesiones de viviendas es de cinco años, siendo estos cinco años prorrogables de manera anual, con el mismo funcionamiento que los cinco años anteriores.

Las viviendas cedidas a favor de la Sociedad en los términos contenidos en el Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, son ofrecidas en arrendamiento a las personas físicas, inscritas en el Servicio Vasco de la Vivienda Etxebide. El importe de la renta a abonar por el arrendatario se establece con arreglo a la tasación que resulte en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario, actualizándose anualmente en función de la variación que sufra el índice de precios al consumo.

En el marco del Decreto 316/2002, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en adelante VISESA, suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Como modificación al citado convenio de colaboración, VISESA y el citado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, suscribieron un Anexo al mismo, con fecha 10 de diciembre de 2004. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del Programa de Vivienda Vacía en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, éstos son, fundamentalmente, la diferencia entre la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida del inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por la Sociedad al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se prorroga automáticamente por periodos anuales.

### 1.2.4. Actividad de tanteos

La Administración de la Comunidad Autónoma Vasca tiene el derecho de suscripción preferente en las transmisiones de VPO, conocido como derecho de tanteo y retracto. La Sociedad ejerce ese derecho así como la actividad de intermediación entre oferta y demanda por los precios establecidos por el Gobierno Vasco en el Decreto 39/2008 del BOPV.

Estos dos programas eran inicialmente gestionados por VISESA, pero por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de julio, se aprobó la creación de SPGVA para la gestión del Programa de Vivienda Vacía y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Derechos de Tanteo). Actividad que a partir de la fecha de fusión realiza Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### 1.2.5. Otras actividades

Adicionalmente a lo indicado en apartados anteriores, la actividad de la Sociedad incluye de forma creciente en el marco de su plan de negocio la gestión de viviendas para terceros bajo las modalidades que se indican a continuación.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas en alquiler de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Con fecha 21 de septiembre de 2005 se firmó un Convenio de Colaboración con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para la administración, gestión y conservación del grupo de viviendas pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se ceden en régimen de arrendamiento, en conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto del Gobierno Vasco 40/2002, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

En virtud del citado Convenio de Colaboración, la Sociedad asume la administración, gestión y conservación del grupo de viviendas que se identifica en el convenio. Concretamente, la Sociedad se compromete, entre otros, a recaudar los importes a satisfacer por los adjudicatarios de las viviendas en concepto de alquiler, a mantener, conservar y mejorar los inmuebles e instalaciones complementarias, a atender las incidencias de los inquilinos y/o de las comunidades, y a gestionar los impagos hasta el momento en el que se inicie la vía recaudatoria de apremio o se decida la actuación en vía judicial.

Los importes recaudados a los inquilinos en concepto de rentas se pagarán por la Sociedad trimestralmente, junto con los intereses que hayan generado, a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, previa deducción de los costes de estructura y de los gastos incurridos por la Sociedad.

El plazo de duración de este convenio se fijó inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2005, pudiendo ser prorrogado anualmente de forma expresa por las partes. En los ejercicios 2006 a 2011 este convenio ha sido prorrogado expresamente por las partes.

#### *Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Lekeitio*

Con fecha 10 de noviembre de 2006 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Lekeitio y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 12 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2008 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2011 se ha prorrogado por un año natural.

#### *Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Zarautz*

Con fecha 22 de Marzo de 2007 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Zarautz y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 19 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2008 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2011 se ha prorrogado por un año natural.

#### *Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Usurbil*

Con fecha 1 de enero de 2009 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Usurbil y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 19 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.



## **Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2009 y se prorrogará automáticamente año tras año, hasta un máximo de otros cinco años.

### *Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Urnieta*

Con fecha 1 de enero de 2009 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Urnieta y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 10 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2009 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2011 se ha prorrogado por un año natural.

### **1.2.6. Otros aspectos**

Tras la publicación de la Sociedad y la posterior fusión por absorción de SPGVA, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco desarrolla sus actividades en materia de vivienda de forma directa a través de las Sociedades VISESA y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, (Nota 10), de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran, como consecuencia del desarrollo de las mismas y así como, la consideración de la Sociedad de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones introducidas por el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre y de las normas sobre determinados aspectos contables de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2. Comparación de la información**

La adquisición de la actividad de SPGVA por parte de la Sociedad en el ejercicio 2011 y por consiguiente la incorporación de dicho negocio, que se detalla en la Nota 1, ha provocado un cambio en la estructura de balance y cuenta de resultados por lo que las cuentas anuales de 2011 hay que considerarlas en dicho contexto. Como consecuencia, el balance a 31 de diciembre de 2011 adjunto recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad absorbida y el resultado de las operaciones por dichas sociedades desde el 1 de abril del 2011.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

En virtud de dicho acuerdo, SPGVA, es absorbida por Alokabide S.A., con la aprobación de los respectivos balances de fusión cerrados por dichas sociedades a 31.03.2011, produciéndose con ello:

- La disolución sin liquidación de la sociedad absorbida.
- La transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente

En dicho acuerdo se define, además, que la fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad que se extingue (SPGVA) han de ser consideradas, a efectos contables, por cuenta de la absorbente, será la del 1 de Abril de 2011, fecha en la que el accionista único de la Sociedad, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, ha tomado el control de la Sociedad y fecha a partir de la cual tanto la Sociedad absorbente como la Sociedad absorbida se encuentran íntegramente participadas por el mismo socio.

Los bienes, derechos y obligaciones se han incorporado por los valores contables de las cuentas anuales individuales de la sociedad absorbida al 31 de marzo de 2011, como consecuencia de que la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi no formula cuentas anuales consolidadas como Grupo, y de acuerdo a la NRV 21 "Operaciones entre empresas del Grupo" no procede, en tales casos, la consideración de los valores que figuran en las cuentas anuales consolidadas (Nota 3.16).

El balance de SPGVA "Sociedad Pública de gestión de viviendas en alquiler/etxebizitza alokairuetarako sozietate publikoa, S.A (Sociedad Unipersonal)", sociedad absorbida al 31 de marzo de 2011, se resume como sigue (en euros):

	<b>Al 31 de Marzo</b>
	<b>2011</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.751.526</b>
Inmovilizado intangible	15.366
Inmovilizado material	33.001
Inversiones inmobiliarias	14.682.265
Inversiones financieras a largo plazo	20.894
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>19.962.697</b>
Existencias	9.066.155
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.774.084
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	219.728
Personal	2.103
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.552.253
Inversiones financieras corto plazo	3.938.491
Periodificaciones a corto plazo	166.916
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.017.051
Tesorería	3.017.051
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>34.714.223</b>



	<u>Al 31 de Marzo</u> <u>2011</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.045.957</b>
Fondos propios	7.531.393
Capital	7.809.654
Capital escriturado	7.809.654
Resultados de ejercicios anteriores	(191.097)
Resultado del ejercicio	(87.164)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.514.564
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.814.117</b>
Provisiones a largo plazo	10.800
Deudas a largo plazo	14.825.431
Deudas con entidades de crédito	14.825.431
Pasivos por impuestos diferido	977.886
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.854.149</b>
Deudas a corto plazo	7.811.882
Deudas con entidades de crédito	4.997.825
Otros pasivos financieros	2.814.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.042.267
Proveedores	276.725
Proveedores empresas del grupo y asociadas	417.409
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	3.643
Otras deudas con las Administraciones Públicas	54.089
Anticipos clientes	290.401
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>34.714.223</b>

Como consecuencia de la operación de fusión descrita con efectos contables el 1 de abril de 2011, las cifras del ejercicio 2011 no son comparables con las correspondientes al ejercicio 2010 que se presentan en las cuentas anuales a efectos comparativos.

### 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- La recuperación de créditos fiscales
- Impuesto sobre las ganancias

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad, cuenta con el apoyo financiero de su accionista de forma que el desembolso de los dividendos pasivos, la exigibilidad a corto plazo de la financiación y/o la prestación de financiación adicional por su parte se adecuará a su capacidad de generación de flujos de caja, a fin de que dicha flexibilidad le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

### 2.4. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

## 3. Criterios contables

### 3.1. Inmovilizado intangible

#### a) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (5 años). Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

### 3.2. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.





## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	50
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

La Dirección de la Sociedad determina de forma sistemática las vidas útiles estimadas de los elementos del inmovilizado material mediante la consideración de las correspondientes cargas por amortización. Esta estimación de vidas útiles se basa en los niveles de producción reales realizados y considera una vida útil máxima como valor residual de los mismos.

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.

### 3.3. Inversiones inmobiliarias

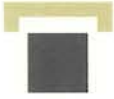
El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler protegido, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Asimismo, los impuestos indirectos que generan los elementos de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el precio de adquisición exclusivamente cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

El inmovilizado destinado a su explotación en régimen de alquiler se registra a coste o a valor de mercado, el menor de los dos. El valor de mercado se calcula en base a tasación de experto independiente (se solicita en todo caso para la obtención de financiación hipotecaria) o bien en base al estudio de flujos esperados de la inversión calculado internamente (en períodos posteriores a su adquisición).

La Sociedad no capitaliza los gastos financieros a partir del momento en que los inmuebles que son adquiridos se encuentran terminados y en condiciones de habitabilidad.

Los gastos de reparación y mantenimiento a los que la Sociedad se ha comprometido en virtud de los contratos de adquisición de los inmuebles, se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos de inmovilizado se contabilizan como activo con el consiguiente retiro de los elementos sustituidos o renovados.



Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado, entre los años de vida útil estimada que suponen un porcentaje de amortización anual que se indican a continuación, a partir del momento en que finaliza la construcción y se encuentra en condiciones de habitabilidad. La vida útil estimada es de 50 años.

#### **3.4. Costes por intereses**

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### **3.5. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique 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. La Sociedad ha estimado, para todas las promociones de viviendas activadas a 31 de diciembre de 2011, en base a una serie de hipótesis sobre costes y precios de alquiler, los flujos futuros a obtener por dichos activos. Las hipótesis básicas que subyacen y sostienen la recuperación de los distintos activos se estiman una duración por el periodo de vida útil de dichos bienes (Nota 1).

#### **3.6. Activos financieros**

##### **a) Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

El epígrafe "Activo corriente - Inversiones financieros a corto plazo - Créditos a terceros" incluye, fundamentalmente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), derivado de la actividad de SPGVA que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán en tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los propietarios. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad mantiene registrado en el activo corriente un importe de 3.204.931 euros (2010: 0 miles de euros). Los importes registrados en "Inversiones Financieras a corto plazo" se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativo.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad dichos importes deben clasificarse en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran créditos a corto plazo aquéllos con vencimiento inferior a doce meses y como créditos a largo plazo los de vencimiento superior a dicho período. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como activos corrientes.

### 3.7. Existencias

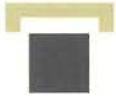
Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 9).

### 3.8. 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.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 3.9. Pasivos financieros

#### a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

La Sociedad tiene registrado un importe de 3.340.131 euros en concepto de fianzas recibidas por los arrendatarios de las viviendas. Del total del importe, 2.744.100 euros son derivados del programa Bizigune y 596.031 euros correspondientes al parque de vivienda en propiedad (2010: 512.759 euros), las cuales se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativos.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas a corto plazo aquellas de vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período. En el caso concreto del programa Bizigune, se entiende que los mencionados pasivos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como pasivos corrientes. Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo se encuentran registrados por el importe entregado en pasivos corrientes.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### 3.10. Subvenciones recibidas

#### a) Subvenciones de capital

De acuerdo con lo establecido por el ICAC en relación a las subvenciones recibidas por entidades públicas, el registro contable varía en función del tipo de subvención o transferencias recibidas:

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, constituyen ingresos cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: no constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones de socio.
- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- e) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

La Sociedad recibe subvenciones de capital del Gobierno Vasco como ayuda para la adquisición de inmovilizado con destino al alquiler de vivienda social. Dichas subvenciones se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada, durante el período, en los activos financiados por dichas subvenciones (50 años).

La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuándo se ha adquirido el edificio afecto a dicha subvención y cuando se firma el primer contrato de arrendamiento visado por la Delegación Territorial del Gobierno Vasco, registrándose dichas subvenciones en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar la actividad específica de intermediación de BIZIGUNE (Vivienda Vacía) y la actividad de Tanteos en base a lo dispuesto en el Decreto 316/2002 (si bien el resultado de esta última es prácticamente cero), con lo que dichas subvenciones en base a lo indicado en el punto c) anterior se registran directamente en la cuenta de "Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. La actividad de BIZIGUNE, entendida globalmente, es decir, con todos los gastos e ingresos asociadas a la misma, es deficitaria, por lo que la subvención específica para financiar dicha actividad sirve para sufragar dicho déficit de la actividad.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### b) Subsidio a la financiación

En el Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo, se estableció que el tipo de interés subsidiado sería del 1% efectivo anual, si bien es de aplicación únicamente a las adquisiciones a partir de 1 de enero de 2010 (Nota 1).

Para las deudas con anterioridad al Decreto anteriormente mencionado las condiciones de subsidiación son diferentes (Nota 14.3)

### 3.11. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

### 3.12. Prestaciones a los empleados

#### a) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos en el futuro de los que pudieran derivarse pasivos significativos no habiéndose creado, por tanto, provisión alguna por este concepto.

#### b) Compromisos con el personal

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



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

La Sociedad tiene creado un plan de aportación definida para los empleados con al menos dos años de antigüedad por el que la Sociedad aportará anualmente a una entidad aseguradora, el 1,5% del salario bruto anual de dicho colectivo.

### 3.13. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

#### Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. Es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda el Programa plurianual Bizigune (Nota 1), cuyo régimen jurídico propio quedó establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004. Asimismo, en el marco del Decreto 316/2002, VISESA suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía que indica los mecanismos y forma de cálculo de la subvención que cubrirá el resultado deficitario de esta actividad anualmente. En base al mismo, en el cual SPGVA (absorbida por Alokabide S.A.U) quedó subrogada, los importes de dichas subvenciones se van concediendo anualmente contra los Presupuestos Generales del Gobierno Vasco. La Sociedad es el instrumento de desarrollo de esta política de vivienda, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivarán de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### 3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos 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 tal y como se detalla a continuación. 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.

### 3.15. Arrendamientos

#### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 3.16. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo. Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.





## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Caso de no formularse cuentas anuales consolidadas por los motivos de dispensa previsto en la normativa o por no existir obligación de consolidar, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

### 4. Gestión del riesgo financiero

La gestión de riesgos financieros tiene por objeto el control de las incidencias generadas por variaciones en los tipos de cambio e interés y precios de materias primas. La gestión, cuya responsabilidad es de la Dirección Financiera, se concreta en la contratación de instrumentos financieros que permitan, en la medida de lo posible, que la participación en entornos favorables de movimiento de tipos de cambio e interés sea compatible con la limitación en parte o en su totalidad de los perjuicios debidos a un entorno desfavorable.

#### 4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas.

La Sociedad tiene establecidos una serie de mecanismos de control en caso del impago de una renta que consisten primero en una comunicación telefónica al cliente, y segundo en el envío de una carta reclamándole las cantidades adeudadas. En el caso de seguir sin cobrar, se procederá al desahucio del inquilino con la intervención de los Servicios Jurídicos.

#### 4.2. Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista (Nota 1).

Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el apoyo que recibe de sus accionistas, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones en el próximo año.

#### 4.3. Riesgo de mercado

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

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar una actividad de alquiler de vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta.

#### 4.4. Riesgo de interés

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación de la Sociedad están indexados al índice de referencia Euribor. No obstante, y según se describe en la Nota 1 de esta memoria, la Sociedad obtiene un subsidio del tipo de interés por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente el tipo de interés real del ejercicio indexado al IRPH o a un tipo de interés fijo. La sensibilidad por tanto al riesgo de interés viene limitada por esta situación. Por lo tanto, la



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Sociedad no está sujeta a un alto riesgo de tipo de interés, ni se vería seriamente afectado por variaciones en los índices de referencia.

### 5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas el epígrafe "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 2.2)	Altas	Bajas	
<b>2010</b>					
<b>COSTE</b>					
Aplicaciones informáticas	118.814	-	16.701	-	135.515
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	47.592	-	-	-	47.592
Propiedad industrial	25.632	-	4.683	-	30.315
	<u>192.038</u>	<u>-</u>	<u>21.384</u>	<u>-</u>	<u>213.422</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Aplicaciones informáticas	(78.884)	-	(19.675)	-	(98.559)
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	(26.223)	-	(9.894)	-	(36.117)
Propiedad industrial	(25.632)	-	(498)	-	(26.130)
	<u>(130.739)</u>	<u>-</u>	<u>(30.067)</u>	<u>-</u>	<u>(160.806)</u>
	<u>61.299</u>				<u>52.616</u>
<b>2011</b>					
<b>COSTE</b>					
Aplicaciones informáticas	135.515	30.071	-	-	165.586
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	47.592	-	7.037	(47.592)	7.037
Propiedad industrial	30.315	-	2.718	-	33.033
	<u>213.422</u>	<u>30.071</u>	<u>9.755</u>	<u>(47.592)</u>	<u>205.656</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Aplicaciones informáticas	(98.559)	(14.705)	(25.661)	-	(138.925)
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	(36.117)	-	(1.477)	36.117	(1.477)
Propiedad industrial	(26.130)	-	(1.209)	-	(27.339)
	<u>(160.806)</u>	<u>(14.705)</u>	<u>(28.347)</u>	<u>36.117</u>	<u>(167.741)</u>
	<u>52.616</u>				<u>37.915</u>

#### a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2011 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste contable de a 101 miles de euros (2010: 66 miles de euros).

#### b) Seguros

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



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**6. Inmovilizado material**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 2.2)	Altas	Bajas	
<b>2010</b>					
<b>COSTE</b>					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	15.741	-	-	-	15.741
Otro inmovilizado	167.354	-	12.519	-	179.873
	183.095	-	12.519	-	195.614
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(7.881)	-	(1.574)	-	(9.455)
Otro inmovilizado	(79.596)	-	(30.037)	-	(109.633)
	(87.477)	-	(31.611)	-	(119.088)
	95.618				76.526
<b>2011</b>					
<b>COSTE</b>					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	15.741	2.627	-	-	18.368
Otro inmovilizado	179.873	63.711	14.606	(1.411)	256.779
	195.614	66.338	14.606	(1.411)	275.147
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(9.455)	(541)	(1.771)	-	(11.767)
Otro inmovilizado	(109.633)	(32.796)	(41.406)	1.188	(182.647)
	(119.088)	(33.337)	(43.177)	1.188	(194.414)
	76.526				80.733

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

El importe del inmovilizado material de la Sociedad, que al cierre de 2011 se encuentra totalmente amortizado y en uso, asciende a 72 miles de euros (2010: 27 miles de euros).

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no hay bienes que se hayan constituido como garantía ante préstamos con entidades de crédito.

d) Seguros

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



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**7. Inversiones inmobiliarias**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inversiones mobiliarias es el siguiente:

	Euros					Saldo final
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 2.2)	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	
<b>2010</b>						
<b>COSTE</b>						
Construcciones	131.817.419	-	25.453.711	(390.401)	7.793.587	164.674.316
Inmovilizado en curso	8.318.784	-	-	-	(7.793.587)	525.197
	<u>140.136.203</u>	<u>-</u>	<u>25.453.711</u>	<u>(390.401)</u>	<u>-</u>	<u>165.199.513</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>						
Construcciones	(11.006.131)	-	(3.081.953)	21.060	-	(14.067.024)
	<u>(11.006.131)</u>	<u>-</u>	<u>(3.081.953)</u>	<u>21.060</u>	<u>-</u>	<u>(14.067.024)</u>
	<u>129.130.072</u>					<u>151.132.489</u>
<b>2011</b>						
<b>COSTE</b>						
Construcciones	164.674.316	13.034.289	1.675.480	-	525.197	179.909.282
Inmovilizado en curso	525.197	1.716.044	-	-	(525.197)	1.716.044
	<u>165.199.513</u>	<u>14.750.333</u>	<u>1.675.480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>181.625.326</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>						
Construcciones	(14.067.024)	(68.068)	(3.511.007)	-	-	(17.646.099)
	<u>(14.067.024)</u>	<u>(68.068)</u>	<u>(3.511.007)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17.646.099)</u>
	<u>151.132.489</u>					<u>163.979.227</u>

a) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

El destino de todas estas promociones es su explotación en régimen de arrendamiento como viviendas sociales según lo indicado en la Nota 1. La financiación de las nuevas adquisiciones será asimismo instrumentada por el procedimiento descrito en la Nota 1, en virtud de la orden del 7 de noviembre de 2008 del Consejero de Vivienda y Asunto Sociales, formalizándose el correspondiente préstamo hipotecario a la vez que se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por arrendamientos del ejercicios 2011 han ascendido a 9.440 miles de euros (2010: 7.927 miles de euros) y 12.463 miles de euros por la parte correspondiente al programa Bizigune, y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Los gastos asociados a esta actividad han ascendido a 8.028 miles de euros (2010: 5.567 miles de euros), mientras que las subvenciones de capital traspasadas a resultados han ascendido a 671 miles de euros (2010: 546 miles de euros).

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, la compra de la mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie del que era titular la vendedora VISESA frente al propietario, el Gobierno Vasco, y que trasmite a la Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soraluze, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie siendo propiedades del Gobierno Vasco), por un plazo de setenta y cinco años a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 1, algunas de las citadas viviendas están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, por el que el régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva de la protección oficial. Los derechos de superficie de los que la Sociedad es titular, son viviendas que tienen la calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002. Exclusivamente las viviendas de Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani y Sopuerta están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre. El valor neto contable de estas viviendas al 31 de diciembre de 2011 asciende a 30.722.179 euros (2010: 31.479.860 euros).

Los inmuebles destinados al alquiler en régimen protegido se detallan como sigue:

<u>Territorio Foral</u>	<u>Número de viviendas</u>	<u>Renta media por inquilino (euros)</u>	<u>Ingresos por arrendamientos ejercicio (euros)</u>
<b>2010</b>			
<b>Parque propio Alokabide</b>			
Araba	1.696	309	4.921.878
Bizkaia	260	319	941.649
Gipuzkoa	496	350	2.063.800
<b>TOTAL</b>	<b>2.452</b>	<b>317</b>	<b>7.927.327</b>
<b>2011</b>			
<b>Parque propio Alokabide</b>			
Araba	1.851	306	6.266.616
Bizkaia	330	318	1.084.912
Gipuzkoa	496	355	2.088.225
	<b>2.677</b>	<b>326</b>	<b>9.439.753</b>
<b>Programa Bizigune</b>			
Araba	797	309	1.949.664
Bizkaia	2.914	309	7.545.063
Gipuzkoa	1.135	309	2.968.612
	<b>4.846</b>	<b>309</b>	<b>12.463.339</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.523</b>		<b>21.903.092</b>

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad cuenta con 57 viviendas pendientes de ser habitadas en Araba-Álava, 15 en Bizkaia y 8 en Guipuzkoa correspondientes al parque propio de Alokabide. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad cuenta con 153 viviendas pendientes de ser habitadas en Araba-Álava, 10 en Bizkaia y 4 en Guipuzkoa.

Del total de viviendas correspondientes al programa Bizigune, al 31 de Diciembre de 2011, la Sociedad cuenta con 302 viviendas desocupadas con coste para la sociedad, 45 viviendas en Araba, 153 en Bizkaia y 104 en Guipuzkoa.

Los contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos tienen una duración de 5 años.

**b) Pérdidas por deterioro**

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmobiliario individual.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

c) Bienes totalmente amortizados

La totalidad del inmovilizado inmobiliario de la Sociedad se encuentra afecto a la actividad al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y no existe ninguno totalmente amortizado.

d) Inmovilizado inmobiliario afecto a garantías

En la Nota 26 se describen las garantías hipotecarias asociadas a la financiación de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad de acuerdo al modelo de financiación descrito en la Nota 1.

e) Seguros

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

**8. Análisis de instrumentos financieros**

**8.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
	Créditos y Otros	Créditos y Otros
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
- Préstamos y partidas a cobrar	61.843	35.437
	<u>61.843</u>	<u>35.437</u>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
- Préstamos y partidas a cobrar	7.724.822	2.268.049
	<u>7.724.822</u>	<u>2.268.049</u>

**8.2. Análisis por vencimientos**

Los activos financieros a largo plazo no tienen vencimiento determinado o determinable.

li



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**8.3. Préstamos y partidas a cobrar**

	Euros	
	2011	2010
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo</b>		
- Fianzas	61.843	35.437
	<u>61.843</u>	<u>35.437</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo</b>		
- Clientes	473.834	431.892
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	36.409	431.562
- Deudores varios	83.858	95.148
- Personal	7.461	18.688
- Otros créditos con Administraciones Públicas	3.918.329	1.290.759
- Créditos a terceros	3.204.931	-
	<u>7.724.822</u>	<u>2.268.049</u>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar no difieren de sus valores contables ya que tienen su vencimiento a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2011, todas las cuentas a cobrar, vencidas o no, cuya recuperabilidad se podía considerar dudosa en dichas fechas, han sido provisionadas. La dotación de la correspondiente provisión por deterioro se ha realizado mediante la estimación de la pérdida razonable que correspondería a cada cliente.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

Los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro, dada su naturaleza, la experiencia histórica de cobros y los acuerdos alcanzados con los inquilinos, se consideran sin riesgo de deterioro. Los saldos a cobrar de entidades del grupo se consideran sin riesgo de cobro alguno.

A 31 de diciembre de 2011, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 4.385.844 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (2010: 431.529 euros). La Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, la cual tenga una antigüedad superior a 3 meses. Por lo tanto, y para cubrir este riesgo, tiene constituida la correspondiente provisión por deterioro de cuentas a cobrar por importe de 4.018.181 euros (2010: 28.590 euros).

El movimiento del deterior de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Euros
Saldo inicial	28.590
Altas por fusión (Nota 2.2)	2.989.437
Dotaciones	1.058.273
Aplicaciones	(58.119)
<u>Saldo final</u>	<u>4.018.181</u>



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### Créditos a terceros

Los créditos a propietarios por reformas se refiere al importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que le corresponde pagar a los propietarios.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente (Nota 3.6):

	Euros					
	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total
Créditos a terceros	1.134.760	955.668	625.222	281.009	208.272	3.204.931
	1.134.760	955.668	625.222	281.009	208.272	3.204.931

Otros créditos con Administraciones Públicas incluye el importe a cobrar por subsidio de tipo de interés por 900 miles de euros (2010: 1.287 miles de euros) y 3.000 miles de euros correspondientes a la subvención del Gobierno Vasco para financiar la actividad del programa Bizigune (Nota 3.10), que al 31 de diciembre de 2011 se encuentran pendientes de cobro.

## 9. Existencias

La Sociedad tiene como existencias al cierre del ejercicio las viviendas de tanteo que ha comprado durante el ejercicio y no ha enajenado al cierre del mismo. El movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente (en euros):

	Euros				
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 2.2)	Altas	Retiros	Saldo final
<b><u>Ejercicio 2011</u></b>					
Viviendas de tanteo	-	9.027.986	4.277.365	(4.689.337)	8.616.014
	-	9.027.986	4.277.365	(4.689.337)	8.616.014

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2011 compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo por importe de 1.308 miles de euros. Estos compromisos se han materializado en anticipos por importe de 293 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe Anticipos de clientes, que se incluye en el capítulo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2011. Dichas ventas serán elevadas a público durante el ejercicio 2012 y serán adjudicadas a personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las viviendas de tanteo.





## 10. Capital

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social, totalmente suscrito, se compone de 2.000.000 de acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una. De estas acciones está pendiente de desembolsar el 75% de su valor, dado que las acciones se desembolsaron en el momento de la constitución en un 25%. Según los Estatutos de la Sociedad, se desembolsarían en un plazo máximo de 5 años, tras la constitución de la Sociedad, esto es, como máximo el 28 de marzo de 2005. En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2005 aprobó facultar al Consejo la realización de prórrogas para efectuar dicho desembolso por un período adicional de hasta 5 años. Tras diversas prórrogas acordadas por el Consejo, la Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 2010, acordó prorrogar de nuevo dicho desembolso pasivo sin establecer una nueva fecha para el mismo, pero con un límite máximo de cinco años. Así, el importe pendiente de desembolso, que asciende a 9.015.182 euros está registrado en el epígrafe "Capital no exigido" minorando la cifra de Patrimonio Neto del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 adjunto.

En 2011 se ha producido la adquisición por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma – Gobierno Vasco de la totalidad de las acciones de Alokabide, S.A., convirtiéndose en el Accionista Único de la Sociedad. Con fecha 1 de abril de 2011 se ha publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, el Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, por el que se ha autorizado a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A. y a partir del cual se ha creado una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyo socio único es la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que tendrá la denominación de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal).

De esta forma, el Accionista Único de la Sociedad es la Administración de la Comunidad Autónoma - Gobierno Vasco.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2011:

	Euros	
	2011	2010
Patrimonio neto de las cuentas anuales	21.729.748	12.937.443
Más		
Accionistas capital sin desembolsar	9.015.182	9.015.182
<b>Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 363 y 327 del LSCap</b>	<b>30.744.930</b>	<b>21.952.625</b>

## 11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

### a) Reservas

	Euros	
	2011	2010
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	55.098	55.098
	55.098	55.098
Otras reservas:		
- Reservas de fusión	7.531.393	-
	7.531.393	-
	7.586.491	55.098



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Esta reserva no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

### Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición.

#### b) Resultados de ejercicios anteriores

	Euros	
	2011	2010
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(10.604.746)	(10.336.168)
	<u>(10.604.746)</u>	<u>(10.336.168)</u>

## 12. Resultado del ejercicio

#### a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias	(1.159.256)	(268.578)
	<u>(1.159.256)</u>	<u>(268.578)</u>
<b><u>Aplicación</u></b>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(1.159.256)	(268.578)
	<u>(1.159.256)</u>	<u>(268.578)</u>

## 13. Subvenciones, donaciones y otros legados

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Valores brutos	31.808.609	28.447.265
Efecto fiscal	(8.906.410)	(7.965.234)
Importe neto	<u>22.902.199</u>	<u>20.482.031</u>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

El movimiento de estas subvenciones ha sido el siguiente:

	Euros		
	Bruto	Efecto fiscal	Neto
<b>Saldo 1.1.10</b>	<b>20.569.469</b>	<b>(5.759.451)</b>	<b>14.810.018</b>
Aumentos	8.514.001	(2.383.920)	6.130.081
Bajas	(89.999)	25.200	(64.799)
Imputación al resultado	(546.206)	152.937	(393.269)
<b>Saldo 31.12.10</b>	<b>28.447.265</b>	<b>(7.965.234)</b>	<b>20.482.031</b>
Altas por fusión (Nota 2.2)	3.492.450	(977.886)	2.514.564
Aumentos	540.000	(151.200)	388.800
Imputación al resultado	(671.106)	187.910	(483.196)
<b>Saldo 31.12.11</b>	<b>31.808.609</b>	<b>(8.906.410)</b>	<b>22.902.199</b>

En el ejercicio 2011, Alokabide ha recibido una subvención por importe de 540.000 euros asociada a la compra de edificación en Gernika, para la cual ha firmado este año la correspondiente escritura de compraventa (Nota 7).

**14. Instrumentos financieros de pasivo**

**14.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente (en euros):

	Euros			
	2011		2010	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
<b>Pasivos financieros</b>				
A largo plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 14.3.)	(140.787.306)	(596.031)	(129.617.677)	(512.759)
	<u>(140.787.306)</u>	<u>(596.031)</u>	<u>(129.617.677)</u>	<u>(512.759)</u>
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 14.3.)	(7.359.085)	(6.016.859)	(2.835.549)	(1.863.092)
	<u>(7.359.085)</u>	<u>(6.016.859)</u>	<u>(2.835.549)</u>	<u>(1.863.092)</u>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**14.2. Análisis por vencimientos**

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo a largo y corto plazo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	En miles de euros						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Años posteriores	
Finanzas recibidas	769	653	728	663	527	-	3.340
Líneas de crédito	7.359	2.000	-	-	-	-	9.359
Préstamos con garantía hipotecaria	5.174	5.354	5.354	5.354	5.354	112.197	138.787
Otros	3.273	-	-	-	-	-	3.273
	<u>16.575</u>	<u>8.007</u>	<u>6.082</u>	<u>6.017</u>	<u>5.881</u>	<u>112.197</u>	<u>154.759</u>

A 31 de diciembre de 2011, la Sociedad mantiene suscritas con entidades financieras préstamos hipotecarios sindicados, así como líneas de crédito puente para las adquisiciones de viviendas para alquiler a terceros.

**14.3. Débitos y partidas a pagar**

	Euros	
	2011	2010
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios	138.787.306	129.090.870
- Deudas con entidades de crédito – Líneas de crédito	2.000.000	526.807
- Fianzas – Parque propio Alokabide	596.031	512.759
	<u>141.383.337</u>	<u>130.130.436</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito - Líneas de crédito	7.359.085	2.835.549
- Proveedores de inmovilizado	-	2.046
- Cuentas a pagar a empresas vinculadas (Nota 23)	151.718	678.569
- Proveedores	964.868	364.208
- Otras deudas con administraciones públicas	1.862.931	818.269
- Fianzas – Programa Bizigune	2.744.100	-
- Anticipos de clientes	293.242	-
	<u>13.375.944</u>	<u>4.698.641</u>

Los valores contables de las deudas a largo plazo no difieren de sus valores razonables.

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. El valor contable de las deudas de la Sociedad está denominado en su totalidad en euros.

La Dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

a) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A. 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en el acuerdo de Gobierno del 12 de abril de 2011, que recoge los plazos de pago en las operaciones comerciales de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2011	
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	7.969	80,0
Resto	1.914	20,0
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>9.883 (*)</b>	<b>100,0</b>
<b>Plazo Medio de Pago Excedidos (Días)</b>	<b>66</b>	
<b>Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal (en miles)</b>	<b>-</b>	

(\*) Se excluyen pagos a propietarios de viviendas.

Resto 1.914 miles de euros, principalmente a empresas vinculadas.

En relación con el ejercicio 2010, y de acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad en su transitoria segunda, se informa que no había importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago fuese superior al límite legal. Esta información sobre el ejercicio 2010 no es comparable con la indicada en la presente Nota para el ejercicio 2011 por ser el 2010 un año de transición, si bien no debe modificarse la información para hacerla comparable, de acuerdo con la consulta del nº 7 del BOICAC 88.

b) Fianzas

La partida de fianzas a largo plazo incluye el importe recibido de los inquilinos como garantía de la buena conservación de los inmuebles en propiedad (Nota 7) objeto de arrendamiento. Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el período de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble, siempre que se cumplan las condiciones de contrato.

Las fianzas clasificadas en el corto plazo, corresponden con las fianzas recibidas de los inquilinos del programa Bizigune clasificadas en el pasivo corriente por estar directamente relacionadas con la actividad y contabilizados por el importe entregado (Nota 3.9). Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el período de alquiler protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble y cumpla las condiciones del contrato.

c) Otras deudas con administraciones públicas

Otras deudas con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2011 incluye el importe a pagar al Gobierno Vasco por Convenio de Colaboración para la gestión de viviendas por 1.690.033 euros (2010: 720.322 euros).

d) Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe del balance de situación corresponde a financiación pendiente de pago a las entidades financieras.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Los préstamos hipotecarios tienen todos una duración máxima de 23 años, contados desde la fecha de la firma del contrato de préstamo con un período de carencia de tres u ocho años contados asimismo desde la fecha de la firma del contrato de préstamo, siendo los 15 o 20 años restantes el período de amortización. Los préstamos hipotecarios se encuentran clasificados en función del bien que se encuentran financiando. Dado que el destino de los mismos es la adquisición de inmuebles para su posterior puesta en régimen de arrendamiento protegido, se encuentran clasificados en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto.

Las líneas de crédito para el pago de anticipo para la compra de promociones tienen una duración máxima de tres años y tienen como garantía el derecho de prenda de la subvención del Gobierno Vasco atribuible a la adquisición de vivienda para posterior arrendamiento protegido que es objeto de la financiación. Además existe una línea de crédito para gestión de duración anual, renovable expresamente. Al 31 de diciembre de 2011 el límite no dispuesto en estas líneas de crédito era de 2.000.000 euros (2010: 3.400.500 euros).

El tipo de interés aplicable a las líneas de crédito es un tipo variable referenciado al Euribor, así como los préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco y la Sociedad, las adquisiciones realizadas de viviendas sociales en éste y en pasados ejercicios van a obtener subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración financiera con las entidades de crédito, o en su caso hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado en el contrato de préstamo hipotecario, todo ello según las siguientes reglas de cálculo del tipo de interés del citado convenio:

- a) En el caso de los préstamos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
- Durante el primer año de vida del préstamo se aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia IRPH Conjunto de entidades. Superado el citado período de un año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés.
  - El tipo de interés nominal anual aplicable en cada período semestral, o mensual para aquellos préstamos contratados de 2008 en adelante, será el financieramente equivalente al tipo efectivo que resulte de aplicar el porcentaje del 89% del tipo de referencia de "total entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, en el caso de que este porcentaje del 89% de "total de entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% al tipo de referencia "total entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplicará este último tipo de referencia EURIBOR. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% sea superior al tipo de referencia EURIBOR más 1,25, se aplicará este último tipo de referencia EURIBOR más 1,25.
- b) En el caso de los préstamos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el tipo de interés efectivo anual de la deuda resultante con la subsidiación es del 1%.

La devolución del principal del préstamo hipotecario, y de sus intereses aplicables, teniendo en cuenta la subsidiación según lo señalado anteriormente, deberá efectuarse en cuotas mensuales o semestrales según corresponda a lo largo de la vida del préstamo una vez transcurrido el período de carencia. El período de carencia inicial es de 3 u 8 años, la duración total de los préstamos es de 23 años y la devolución de los intereses y del principal de los préstamos contratados.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Los gastos financieros devengados por la totalidad de préstamos y créditos durante el ejercicio 2011 han ascendido a 4.117 miles de euros, aproximadamente (2010: 2.930 miles de euros). El ingreso financiero derivado de la subsidiación de tipos de interés en 2011 ha supuesto 3.131 miles de euros (2010: 2.805 miles de euros), estando pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2011 un importe de 900 miles de euros (2010: 1.287 miles de euros) (Nota 8.3).

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad, de modo que resulta adecuada su clasificación en el balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

### 15. Provisiones a largo plazo

	Euros	
	2011	2010
Provisiones de personal	(23.200)	(12.400)
Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	(655.036)	(525.438)
	<u>(678.236)</u>	<u>(537.838)</u>

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de los que goza titularidad superficiaria en aras a mantenerlos en perfecto estado de conservación por importe de un 1<sup>0</sup>/<sub>100</sub> del módulo de construcción vigente por cada metro cuadrado útil de vivienda (siempre que no impliquen un aumento de la vida útil de las construcciones) puesto que está obligada a ello con el Gobierno Vasco (propietario del suelo y a quien revertirán en el futuro las construcciones) de acuerdo con los compromisos adquiridos en el momento de su adquisición.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado una dotación a cierre de 2011 y 2010 por importe de 129.598 y 129.705 euros respectivamente con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, no existen activos ni pasivos contingentes.

### 16. Impuestos

#### a) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(1.159.255)
Impuesto sobre sociedades			-
Diferencias permanentes	866.933	(860.016)	6.917
Diferencias temporarias			-
Base imponible inicial			<u>(1.152.338)</u>
Base imponible fiscal (resultado fiscal)			<u>(1.152.338)</u>



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias consideradas como permanentes por el importe de la dotación a la provisión por reparaciones e insolvencias, principalmente.

Las retenciones de los ejercicios 2011 y 2010 han ascendido a un importe aproximado de 1.257 y 3.455 euros.

El resultado por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2011	2010
Pasivo por impuesto diferido	-	(38.217)
	-	(38.217)

La Sociedad se acogió en el año 2010 a la exención por reinversión de beneficios extraordinarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades. La Compañía, en el ejercicio 2011, ha realizado inversiones por importe de 2.219.284 euros, por lo que ha materializado totalmente la exención por reinversión acogida en el ejercicio 2010, no quedando pendiente de reinversión cantidad alguna.

La Sociedad dispone de las siguientes bases imponible negativas a compensar al 31 de diciembre de 2011 contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de origen	Euros
2004	909.389
2005	818.580
2006	1.899.086
2007	3.106.190
2008	3.208.313
2009	540.344
2010	229.239
2011	1.152.338
	<b>11.863.479</b>

Asimismo, al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tiene pendientes de aplicación deducciones con límite en cuota por importe de 14.756.486 euros, principalmente por inversión en activos fijos nuevos y deducciones sin límite en cuota por importe de 78.362 euros.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de Julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, la cual se encuentra vigente, aún cuando existen diversos recursos planteados. Además, es de aplicación la Norma Foral 21/2008 de 29 de Diciembre por la cual se eliminan los plazos para la compensación de Bases Imponibles y Deducciones que se encuentren pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2011.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2011 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.





**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

b) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	38.217	38.217
Pasivos por impuestos diferidos:		
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(8.906.410)	(7.965.234)
	<b>(8.868.193)</b>	<b>(7.927.017)</b>

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente (en euros):

	Diferencias temporarias	
	2011	2010
Activos por impuestos diferidos:		
Saldo inicial	38.217	-
- Cargo/(Abono) en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	38.217
Saldo final	<b>38.217</b>	<b>38.217</b>

	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
	2011	2010
Pasivos por impuestos diferidos:		
Saldo inicial	(7.965.234)	(5.759.451)
- Altas Fusión (Nota 2.2)	(977.886)	-
- Cargo/(Abono) en patrimonio neto	(151.200)	(2.358.720)
- Cargo/(Abono) en la cuenta de pérdidas y ganancias	187.910	152.937
Saldo final	<b>(8.906.410)</b>	<b>(7.965.234)</b>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Norma Contable indica que todas las partidas que se registren directamente en el Patrimonio neto, independientemente que en el futuro tributen o no, deben ser registradas netas de su efecto fiscal en el balance. De acuerdo con un principio de prudencia valorativa, dada la sostenibilidad de su modelo de negocio en base a normativa del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y la existencia de un horizonte temporal prolongado hasta su inicio en la recuperación, se ha considerado adecuada la no activación de créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones.

**17. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por actividad de la cifra de negocios, que se realiza íntegramente en el País Vasco, es el siguiente:

	%	
	2011	2010
Ingresos por arrendamientos	33	82
Prestaciones de servicios	6	18
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"	44	-
Ventas (actividad de tanteos)	17	-
	<u>100</u>	<u>100</u>

b) Aprovisionamientos

Esta partida se desglosa como sigue:

	Euros	
	2011	2010
Compras de viviendas de tanteo	4.278.890	-
Otros gastos del Programa Tanteos	151.457	-
Variación de existencias de mercaderías	411.972	-
Otros gastos	104.485	-
Costes por rentas del programa "Bizigune"	26.861.789	-
	<u>31.808.593</u>	<u>-</u>

Los provisionamientos son realizadas íntegramente en el País Vasco.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Sueldos, salarios y asimilados	1.960.970	1.360.643
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	33.628	45.463
- Otros gastos sociales	580.553	390.956
	<u>2.575.151</u>	<u>1.797.062</u>

La Sociedad tiene creado un plan de aportación definida para los empleados con al menos dos años de antigüedad por el que la Sociedad aportará anualmente a una entidad aseguradora, el 1,5% del salario bruto anual de dicho colectivo. El gasto correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010 por este concepto ha ascendido a 34 y 45 miles de euros respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe "Aportaciones a sistemas complementarios a sistemas complementarios de pensiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

<u>Categoría</u>	Número de personas	
	2011	2010
Altos directivos	1	1
Directores	2	2
Técnicos	11	8
Administrativos	41	36
	<u>55 (*)</u>	<u>47</u>

(\*) El número medio de empleados del 2011 está calculado incluyendo las personas de SPGVA desde el 1 de octubre de 2011, fecha en la que fueron dados de alta en Alokabide, S.A.

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	Número de personas					
	2011			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	1	1	1	-	1
Directores	3	-	3	2	-	2
Técnicos	7	10	17	4	4	8
Administrativos	6	51	57	3	32	35
	<u>16</u>	<u>62</u>	<u>78</u>	<u>10</u>	<u>36</u>	<u>46</u>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

d) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

**Actividades como arrendador**

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios, inquilinos por un lado del programa Bizigune y por otro lado del parque propio de Alokabide, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

<b>Arrendamientos operativos programa "Bizigune"</b>	<b>Euros</b>	
	<b>Valor nominal</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Cuotas mínimas</b>		
Primer año	15.809.412	-
Segundo año	13.352.616	-
Tercer año	9.706.512	-
Cuarto año	5.941.092	-
Quinto año	3.080.376	-
	<b>47.890.008</b>	<b>-</b>

<b>Arrendamientos operativos parque Vivienda Propia</b>	<b>Euros</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Primer año	6.846.564
Segundo año	5.740.956	6.206.194
Tercer año	4.318.680	4.048.941
Cuarto año	3.068.784	2.663.591
Quinto año	1.537.188	823.482
	<b>21.512.172</b>	<b>20.252.999</b>

No existen cuotas contingentes recogidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos del programa "Bizigune" y del parque propio de Alokabide. Los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 5 años y la renta a cobrar va en función de los ingresos anuales del inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tiene 4.525 contratos en vigor con inquilinos asociados al programa "Bizigune" y 2.389 contratos en vigor con inquilinos del parque propio de Alokabide.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Actividades como arrendatario**

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del programa Bizigune, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

<b>Arrendamientos operativos</b>	<b>Euros</b>	
	<b>Valor nominal</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Cuotas mínimas</b>		
Primer año	33.167.028	-
Segundo año	27.633.840	-
Tercer año	20.435.784	-
Cuarto año	12.031.056	-
Quinto año	6.345.864	-
	<b>99.613.572</b>	<b>-</b>

Todos los contratos firmados en 2011 comienzan el correspondiente usufructo durante el ejercicio.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cobros mínimos por arrendamientos programa Bizigune	13.419.902	-
Pagos mínimos por arrendamientos	(26.861.789)	-
Cobros mínimos por arrendamientos parque vivienda propia	9.439.753	7.927.327
	<b>(4.002.134)</b>	<b>7.927.327</b>

En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del programa Bizigune. Los contratos son por 5 años y la renta máxima pagar a cada propietario es de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tiene 4.800 contratos en vigor con propietarios.

**18. Resultado financiero**

	<b>Euros</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Ingresos financieros (Nota 14.3):</b>		
Subsidiación de intereses	3.131.419	2.804.698
	<b>3.131.419</b>	<b>2.804.698</b>
<b>Gastos financieros (Nota 14.3):</b>		
Intereses por las líneas de crédito	148.831	219.731
Intereses correspondientes a préstamos hipotecarios	3.967.901	2.710.614
Otros gastos financieros	853	-
	<b>4.117.585</b>	<b>2.930.345</b>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**19. Flujos de efectivo de las actividades de explotación**

	Euros	
	2011	2010
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.159.256)</b>	<b>(306.795)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	3.582.531	3.143.631
- Variación de provisiones	1.052.158	116.423
- Imputación de subvenciones	(671.106)	(546.206)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	11.532	(56.838)
- Ingresos financieros	(3.131.419)	(2.804.698)
- Gastos financieros	4.117.585	2.930.345
-Otros ingresos y gastos	-	-
	<b>4.961.281</b>	<b>2.782.657</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Existencias	(8.616.014)	(10.473)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.294.927)	1.112.547
- Otros activos corrientes	(303.943)	(50.346)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.938.564	(593.697)
- Otros pasivos corrientes	(1.052.158)	(1.515.104)
-Otros activos y pasivos no corrientes	140.398	-
	<b>(10.188.080)</b>	<b>(1.057.073)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(4.117.585)	(2.930.345)
- Cobros de intereses	3.131.419	2.804.698
	<b>(986.166)</b>	<b>(125.647)</b>
	<b>(7.372.221)</b>	<b>1.293.142</b>

**20. Flujos de efectivo de las actividades de inversión**

	Euros	
	2011	2010
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inmovilizado intangible	(25.178)	(21.384)
- Inmovilizado material	(47.384)	(12.519)
- Inversiones inmobiliarias	(16.357.745)	(25.453.711)
-Otros activos financieros	(3.231.337)	-
	<b>(19.661.644)</b>	<b>(25.487.614)</b>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Inversiones inmobiliarias	-	390.401
- Otros activos financieros	-	-
	<b>-</b>	<b>390.401</b>
	<b>(19.661.644)</b>	<b>(25.097.213)</b>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**21. Flujos de efectivo de las actividades de financiación**

	Euros	
	2011	2010
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
-Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.032.450	8.514.002
-Cambio en reservas	7.531.393	
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión de deudas con entidades de crédito	15.693.165	27.655.002
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(526.851)	(12.191.585)
-Otras deudas	2.825.326	-
	<b>29.555.483</b>	<b>23.977.419</b>

**22. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

No han existido durante los ejercicios 2011 y 2010 indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante los ejercicios 2011 y 2010 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos, a los miembros del Consejo de Administración vigentes al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración ha atribuido funciones y poderes de Alta Dirección es el Director General, han existido 2 a lo largo del ejercicio, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. Las retribuciones del Director General se incluyen a continuación:

	Euros			Total
	Miembros	Sueldos y salarios	Planes de pensiones	
<b>2010</b>				
Alta dirección	1	80.755	1.867	82.622
<b>2011</b>				
Alta dirección	2	77.476	4.089	81.565

Detalle de participaciones en Sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

El artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que durante el ejercicio ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad (durante el ejercicio 2011 no se han producido situaciones de conflicto de interés a considerar):

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	VISESA, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	VISESA, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Mario Yoldi Dominguez	VISESA, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	VISESA, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Iñaki Arriola López	VISESA, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	ORUBIDE, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
Iñaki Arriola López	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	VISESA, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Javier Serrano Chamizo		-	Consejero
Mercedes Fernández Simancas Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	VISESA, S.A.	-	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	NEINOR, Nuevos Espacios Industriales del Norte, S.A.	100%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	ORUBIDE, S.A.	21,75%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Harri 1, S.L.	70,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	San Mames Barria, S.L.	5,58%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Azora Europa II, S.A.	9,28%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Binaria 21, S.A.	19,95%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Harri, S.L.	70,00%	Consejero





**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por			
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Lazora II, S.A.	5,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Mecano del Mediterráneo, S.L.	50,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Torre Iberdrola, A.I.E.	31,90%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Fiuna, S.A.	30,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Promega Residencial, S. L.	35,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Altia Proyectos y Desarrollos, S.A	40,00%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	CajaSur Inmobiliaria	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Cía para los Desarrollos Inmob. De la Ciudad de Híspalis	6,25%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Gabialsur 2006, S.L.	50,00%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Golf Antequera, S.L.	6,94%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	GPS Mairena El Soto SL	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Grupo Inmobiliario Cañada XXI, S.L.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Norapex, S.A.	50,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Ñ XXI Perchel Malaga S.L	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Ñ XXI Selwo Estepona, S.L.	40,00%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	50,00%	Consejero



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por			
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Rofisur 2003 S.L.	50,00%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Sermansur S.A.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Silene Activos inmobiliarios, S.A.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Sociedad de Iniciativas Educativas S.A.	0,07%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Tirsur, S.A.	100,00%	Consejero
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por	Universa Lease Iberia Properties, S.L.	20,00%	N/A
Dña. Fernando Irigoyen Zuazola Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	Vehiculo de Tenencia y Gestión 9, S.L.	2,11%	N/A
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	VISESA, S.A.	15,25%	Consejero
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	ORUBIDE, S.A.	15,25%	Consejero
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	Licasa I S.A.	12,50%	Consejero
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	Obarema uno, S.L.	42,10%	N/A
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	Obaremos dos, S.L.	42,10%	N/A
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por	Residencial Ipar Madrid, S.A.	30,00%	N/A
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta Caja Vital Kutxa, representada por	Grupo Inmobiliario Invertur, S.L.	100,00%	N/A
D. José Alberto Barrena Llorente Caja Vital Kutxa, representada por	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
D. José Alberto Barrena Llorente Caja Vital Kutxa, representada por	Vitalquiler, S.L.	20,00%	Vicepresidente
D. José Alberto Barrena Llorente Caja Vital Kutxa, representada por	Viuc Promociones, S.A.	100,00%	Presidente
D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	23,34%	Consejero



### Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Martioda Promociones, S.L.	10,00%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Junguitu, S.L.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Numzaan, S.L.	21,47%	Consejero
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Lasgarre, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Inmobiliarias Alavesas, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Mail Investment, S.A.	80,00%	Presidente
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	MCC Sustrai, S.A.	9,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Montecerrao, S.L.	1,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Iturmendi 2011, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Fuster Yequeda, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Almudevar, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Astillero el Navio, S.L.	50,00%	N/A



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol Promociones XXI, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol León, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Los Valles, S.L.	45,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Valdecilla, S.L.	26,47%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Eco Moncayo Azul, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Aragón, S.L.	25,50%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y León, S.L.	25,49%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Burgo S.L.	25,50%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal Almazarro, S.L.	50,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	50,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Álava, S.L.	100,00%	Administrador Único



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

D. Alfredo Zabaleta Barredo

Caja Laboral Popular, Coop. de  
Crédito, representada por

D. Alfredo Zabaleta Barredo Clarim Navarra, S.L. 100,00% Administrador Único

Caja Laboral Popular, Coop. de  
Crédito, representada por

D. Alfredo Zabaleta Barredo Clarim Valladolid, S.L. 100,00% Administrador Único

CAJA LABORAL POPULAR, Coop.  
de Crédito, representada por

D. Alfredo Zabaleta Barredo Clarim Bizkaia 100,00% Administrador Único

CAJA LABORAL POPULAR, Coop.  
de Crédito, representada por

D. Alfredo Zabaleta Barredo Promociones Maralema 50,00% Consejero

CAJA LABORAL POPULAR Coop.  
de Crédito , a través Fomenclar

Residencial Los 12 Amigos, S.L. 30,00% N/A

CAJA LABORAL POPULAR Coop.  
de Crédito , a través Fomenclar

Vial La Florida, S.L. 25,00% N/A

CAJA LABORAL POPULAR Coop.  
de Crédito , a través Fomenclar

Urbialde Deba, S.L. 25,00% N/A

CAJA LABORAL POPULAR Coop.  
de Crédito , a través Fomenclar

Copesa Ciempozuelos, S.L. 25,00% N/A

**23. Operaciones con empresas vinculadas**

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar (adicionalmente a lo indicado en las Nota 7) con accionistas o entidades vinculadas se indica a continuación:

	Euros				
	Adquisiciones de inmovilizado y anticipos entregados (Nota 7)	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por servicios recibidos	Saldos deudores	Saldos acreedores
<b>2010</b>					
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)	31.968.545	-	795.915	67.037	(139.888)
Orubide, S.A.	-	24.369	854	28.755	-
SPGVA	-	956.875	751	335.770	(538.681)
	<u>31.968.545</u>	<u>981.244</u>	<u>797.520</u>	<u>431.562</u>	<u>(678.569)</u>
<b>2011</b>					
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)	2.116.036	-	1.396.855	-	(561.808)
Orubide, S.A.	-	33.990	923	36.409	-
	<u>2.116.036</u>	<u>33.990</u>	<u>1.397.778</u>	<u>36.409</u>	<u>(561.808)</u>



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Asimismo, parte de las operaciones desglosadas en la Nota 14 son con miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con su accionista único, son los siguientes:

	Euros				
	<b>Adquisiciones de inmovilizado y anticipos entregados (Nota 7)</b>	<b>Ingresos por prestación de servicios</b>	<b>Gastos por servicios recibidos</b>	<b>Saldos deudores</b>	<b>Saldos acreedores</b>
<b>2011</b>					
Gobierno Vasco	-	772.252	-	-	(1.690.033)
	-	772.252	-	-	(1.690.033)

**24. Información sobre medio ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

**25. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2011 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 28.000 euros (2010: 18.000 euros).

No existe ninguna otra cantidad adicional abonada a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que pertenece el auditor, o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control.

**26. Garantías y avales**

A cierre de 2011 y 2010, la Sociedad no tiene contratados avales significativos como garantías ante terceros.

**27. Hechos posteriores al cierre**

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

## **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2011**

### **1. Evolución del negocio**

En 2011 destacamos 2 acontecimientos que marcan del desarrollo de la sociedad; el Decreto 65/2011, de 29 de marzo y publicado en el BOPV con fecha 1 de abril de 2011, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A. y la fusión por absorción de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., en adelante SPGVA, por parte de la sociedad pública Alokabide, S.A.

En este momento, constituye una de las prioridades de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, definiendo con claridad el ámbito público de gestión que no conviene que quede encomendado a una sociedad de naturaleza privada.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda y del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 29 de marzo de 2011, Se acuerda la adquisición por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi de las acciones que ostentaban en la sociedad Alokabide, S.A. las entidades Bilbao Bizkaia Kutxa (BBK), Gipuzkoa Donostia Kutxa-Caja Gipuzkoa San Sebastián (Kutxa), Caja de Ahorros de Vitoria y Álava-Araba Gasteizko Aurrezki Kutxa (Caja Vital Kutxa), Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito-Euskadiko Kutxa (CLP) y Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa).

El precio de la compraventa de acciones se fija en la suma total de 4.781.239,52 euros.

Igualmente, se acuerda la creación de una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyos socio único en el momento de su constitución será la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y que tendrá la denominación de Alokabide, S.A.

Como consecuencia de la fusión se modifica el objeto social de Alokabide, S.A. con la finalidad de incluir entre sus actividades y competencias aquellas de la sociedad absorbida SPGVA.

Así, la actividad de la sociedad se centra en el cumplimiento de su objeto social, alineada con las directrices fundamentales que marca el Plan Director Vivienda del Gobierno Vasco, consolidándose como sociedad impulsora del alquiler social en la CAPV, así como un referente en gestión de parques de viviendas públicas en régimen de alquiler, asesorando, acompañando, ayudando y apoyando el alquiler como medio de acceso a una vivienda a la sociedad de la CAPV. Su experiencia sirve de medio y herramienta para diferentes instituciones y administraciones públicas en toda la comunidad autónoma.

También tiene encomendado el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la administración de la CAPV sobre el parque de vivienda protegida de la comunidad y la intermediación en operaciones de transmisión de viviendas calificadas como protegidas.

A lo largo del año 2011, destacamos las principales realizaciones:

- Se cierra el ejercicio con la gestión de 10.230 viviendas en régimen de alquiler, 891 viviendas más que el año anterior.
- La distribución de viviendas gestionadas por parques es la siguiente:
  1. Parque Propio: 2.677
  2. Parque Bizigune: 4.846
  3. Parque Gobierno: 2.577
  4. Otros: 130



## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

- Se han entregado 3 nuevas promociones: 1 en Alava; 155 viviendas en Zabalgana, y 2 en Bizkaia, 40 viviendas en Muskiz y 30 en Gernika.
- El número de expedientes iniciados debido a ofertas de venta y derechos de tanteo han sido 274
- El número de expedientes cerrados debido a ofertas de venta y derechos de tanteo han sido 151
- Se incorporaron 304 nuevas viviendas al programa Bizigune y se firmaron 927 contratos de arrendamiento, incluidas renovaciones de contrato.

## 2. Acciones relacionadas con el proceso de fusión entre Alokabide y SPGVA

El gran cambio experimentado en 2011 ha sido el proceso de fusión mencionado en el epígrafe anterior. A los aspectos jurídicos y económicos ya mencionados debemos añadir las acciones iniciadas de cara a que las dos empresas fusionadas desde octubre comiencen a funcionar como una única empresa. En ese sentido podemos destacar dos ámbitos de trabajo en los que se han centrado los esfuerzos en 2011: la fusión informática de la contabilidad y la definición de la estructura de la nueva sociedad.

### 2.1.- Fusión de la contabilidad a nivel informático y de gestión.

Con anterioridad a la fusión las dos empresas existentes funcionaban con tres aplicaciones informáticas: Logic y Lantek (Alokabide) y Navision (SPGVA). Además la contabilidad se llevaba desde equipos diferentes y en aplicaciones distintas: Logic y Navision. Al producirse la fusión se plantea la necesidad urgente de unificar la contabilidad. En ese aspecto, la decisión tomada fue llevar la contabilidad desde Logic, por lo que desde junio de 2011 se trabajó en la planificación de las acciones que se pondrían en marcha en septiembre y que culminarían con la facturación de rentas desde Logic en Diciembre.

### 2.2.- Definición de la estructura de la nueva sociedad.

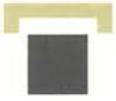
A principios de 2011 la consultora CGP comenzó a realizar un estudio de los puestos de SPGVA que, junto con el que ya existía de Alokabide podría permitir disponer de una propuesta organizativa de la nueva sociedad. Paralelamente, desde Alokabide iniciamos también un análisis "macro" de la estructura de áreas y procesos existente que nos llevaría a identificar la estructura que creemos. Estas dos líneas de trabajo iniciadas nos han permitido a principios de 2012 aprobar la estructura de áreas y procesos y empezar la definición de puestos y funciones.

## 3. Avanzando en el sistema de Gestión enfocado al modelo europeo de excelencia EFQM

Dentro de su estrategia de competitividad, ya en 2006, la Excelencia en la Gestión es un objetivo de ALOKABIDE, para lo que se toma la decisión de orientar el sistema de gestión hacia un modelo integral.

El modelo seleccionado es el Modelo EFQM de Excelencia, ya que permite tener una visión global de la organización integrando todos los aspectos de gestión, lo que supone una garantía de éxito para la consecución de los objetivos propuestos.





## Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

La decisión de tomar el Modelo EFQM de Excelencia como referencia es un reto importante, de forma que la Dirección de ALOKABIDE ha estado alineando permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia:

- Lograr resultados equilibrados
- Añadir valor para los clientes
- Liderar con visión, inspiración e integridad
- Gestionar por procesos
- Alcanzar el éxito mediante las personas
- Favorecer la creatividad e Innovación
- Desarrollar alianzas
- Asumir la responsabilidad de un futuro sostenible

El Sistema de Gestión integrado de ALOKABIDE se basa así en la Gestión por Procesos, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción de los grupos de interés, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de ALOKABIDE.

A lo largo del periodo estratégico 2006-2009, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptando la lógica REDER consistente en el establecimiento de resultados, planificación y desarrollo de una serie de enfoques para conseguirlos, despliegue de esos enfoques y evaluación y nueva revisión de resultados.

Además se han ido ajustando los procesos a las necesidades vigentes en cada momento, lo que se ha traducido en un Mapa de Procesos integrado para ORUBIDE, VISESA y ALOKABIDE.

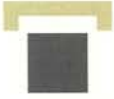
Para la mejora continua de los procesos ALOKABIDE aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando sistemáticamente los procesos de la sociedad para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés (cliente, accionistas, proveedores, sociedades participadas, personas que integran ALOKABIDE y la sociedad en su conjunto).

Actualmente se encuentra vigente el Plan Estratégico 2010-2013 elaborado para dar respuesta al Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 cuyos ejes de actuación son:

- Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler
- Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana
- Promover una política activa de gestión del suelo
- Optimización de los recursos e instrumentos al servicio de la Política de Vivienda
- Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

En este último año 2011 además de seguir avanzando en cuestiones como:

- La gestión a través de indicadores y cuadros de mando: toma de decisiones en base a datos
- Mejoras en los sistemas de información y comunicación externa e interna
- Seguimiento de la estrategia y planes de gestión
- Equipos de gestión de la actividad



Se ha trabajado en la implantación del Manual para la implantación y desarrollo de la Guía para el Gobierno Responsable, que lo que pretende es garantizar que la estrategia de gobierno, gestión y dirección de la organización se basa en la transparencia, gestión de los impactos en el entorno y da respuesta a las expectativas de los grupos de interés convirtiendo la organización en protagonista activa frente a los retos de desarrollo sostenible.

Además, derivado del proceso de publicación de ALOKABIDE y fusión por absorción de SPGVA, se ha iniciado una labor de revisión del Mapa de Procesos en relación a los procesos vinculados con la actividad y una revisión de las sistemáticas de gestión para el aprovechamiento de sinergias y la unificación de operativas.

#### 4. Gestión de personas

El año 2011, la Dirección de Personas y Servicios Generales, ha puesto en marcha nuevas iniciativas y proyectos con el objeto de fortalecer y consolidar, aun más, los procesos de trabajo clave del departamento.

En el marco del proceso de Planificación, Selección e incorporación de las personas, este departamento ha lanzado en el año 2011 la primera convocatoria para la creación de una bolsa de trabajo para puestos temporales de perfiles administrativos comerciales de las mismas. Además, esto ha obligado a establecer el procedimiento para su gestión. El objetivo de este proyecto es garantizar la respuesta eficaz e inmediata a las necesidades de carecer urgente e inaplazables en materia de personal.

Es importante destacar que la fusión de ALOKABIDE y SPGVA ha sido un paso primordial para la consolidación de la sociedad y estabilización de la plantilla de la sociedad fusionada. La regulación contractual de todas las personas que conformaban esas sociedades ha dotado a la ALOKABIDE fusionada de una plantilla consolidada. Además, durante este año se han dado los primeros pasos para la reorganización de estructura de la nueva sociedad fusionada

Por otro lado, y dentro del proceso de Desarrollo de Personas acompañado del Proceso de Mantenimiento de los Activos y Seguridad de las personas, se ha trabajado a pleno rendimiento con el objetivo de dotar a la oficina de Atención al cliente de Bilbao, de nuevas instalaciones, que den respuesta a las necesidades actual de la sociedad.

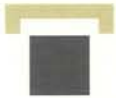
Igualmente, se ha trabajado intensamente para poner en marcha un proyecto piloto con el fin de minimizar los traslados de quienes diariamente viajan a una oficina ubicada en una provincia diferente de su provincia de residencia, y que permite que un día a la semana, éstos, puedan desarrollar su trabajo desde las oficinas ubicadas en Bilbao, Donostia o Vitoria. Esta iniciativa ha sido un paso más en materia de conciliación de la vida laboral y la personal.

Desde El proceso de Comunicación Interna y Gestión del conocimiento, se ha orientado el esfuerzo a dos cuestiones:

Fortalecer el canal de comunicación interna de Berezi Bilera. Con el objetivo de fortalecer este canal de comunicación, que se entiende clave para el desarrollo de la gestión de la organización, a lo largo del año se ha formado a todos aquellos que tienen la responsabilidad de liderar las reuniones.

Además, y dentro del marco de este proceso, se ha confeccionado un primer borrador de revisión de la política de formación en donde se recogen grandes cambios y se promueve y fomenta el estudio del idioma del Euskera en la oficinas de Atención al cliente, en otros.

Desde el proceso 11, seguimos apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos. En el año 2011 se ha colaborado en la edificación de 48 viviendas en la India.



Por último, en el año 2011, se ha dado por concluido el Microplan de Euskera, en el que se han trabajado ejes esenciales para la promoción de este idioma en la sociedad y más en concreto en las oficinas de Atención al Cliente. Este año se ha trabajado en la elaboración de criterios lingüísticos, en el aprendizaje, en el fomento para el uso del euskera, que han sentado las bases para afrontar la puesta en marcha de un Plan de Euskera de mayor alcance.

## **5. Evolución previsible de la sociedad**

El objetivo fundamental para Alokabide será seguir siendo un referente como gestor de parques de viviendas en alquiler social en la CAPV, continuar siendo la sociedad que gestione, entre otros, el parque de viviendas adscritas al Programa de Vivienda Vacía – Bizigune, el parque de Gobierno y el de aquellos ayuntamientos que soliciten y precisen nuestra colaboración.

Se prevé un incremento importante en viviendas del parque Bizigune con el objetivo de alcanzar 6.000 viviendas en 2013.

La apuesta estratégica de Alokabide está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente.

Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo potenciar las alianzas con diferentes agentes para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

El Plan Director de Vivienda y Rehabilitación Urbana, aprobado en 2010, marca los objetivos y líneas generales para los próximos años y plantea como una gran línea de actuación para optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda.

## **6. Acciones propias**

Al cierre del ejercicio, Alokabide no tenía en cartera acciones propias.

## **7. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

Durante el ejercicio 2011 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

## **8. Hechos posteriores a cierre**

No se han producido hechos significativos después de la fecha de cierre del ejercicio.



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

## 9. Consideraciones acerca del riesgo financiero

Los préstamos firmados con anterioridad de la publicación del Decreto 628/2009 de tipos de 30 de Diciembre de 2009 se financian al Euribor más un diferencial del 1%. Los préstamos suscritos a partir de esa fecha se financian a un tipo de Euribor + 1,8%. La subsidiación de intereses en unos y otros préstamos es diferente. En los préstamos anteriores a 30 de Diciembre de 2009, la subsidiación está referenciada al IRPH. La evolución de los tipos de referencia (Euribor e IRPH) es paralela históricamente por lo que coste efectivo de la deuda está acotado. En los préstamos posteriores a esa fecha, la subsidiación está referenciada al Euribor, por lo que consideramos que hay certidumbre sobre el gasto financiero efectivo de estos préstamos para Alokabide, que será un tipo efectivo del 0,99% de tipo efectivo nominal, sufragando el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes la diferencia.

Es importante tener en cuenta que el hecho de que Alokabide sea una sociedad pública 100%, permite funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad, sostenibilidad y solvencia. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por la Administración Pública, concretamente por el Departamento de Transportes, Obras Públicas y Vivienda obteniendo su parcela dentro de los Presupuestos anuales del propio Departamento y en el conjunto de Presupuestos Generales de CAPV.



**Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2011**

El Consejo de Administración de la Sociedad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 26 de marzo de 2012, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedad de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 26 de Marzo de 2012

D. Iñaki Arriola López  
Presidente

Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno  
Vicepresidente

D. Mario Yoldi Domínguez  
Vocal

D. Ignacio de la Puerta Rueda  
Vocal

D. Rafael Farias Blanc  
Vocal

D. Javier Serrano Chamizo  
Vocal

Dña. Patricia Ainhoa Val Hevia  
Vocal

D. Tomás Ignacio Alonso Sanz  
Vocal

**ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS  
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

## Presupuestos de capital y explotación Ejercicio 2011

INVERSIONES	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
<b>I. PAGOS POR INVERSIONES</b>	<b>1.736.249</b>	<b>40.967.607</b>	<b>42.703.856</b>	<b>19.661.644</b>	<b>(23.042.212)</b>
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE	40.000	30.071	70.071	25.178	(44.893)
2. INMOVILIZADO MATERIAL	20.000	1.823.192	1.843.192	47.384	(1.795.808)
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.676.249	35.196.262	36.872.511	16.357.745	(20.514.766)
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		3.959.385	3.959.385	0	(3.959.385)
7. OTROS ACTIVOS				3.231.337	3.231.337
9. AJUSTES POR AMORTIZACIONES Y CORRECCIONES POR DETERIORO		(41.303)	(41.303)	0	41.303
<b>III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)</b>	<b>3.612.558</b>	<b>4.885.688</b>	<b>8.498.246</b>	<b>526.851</b>	<b>(7.971.395)</b>
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	3.612.558		3.612.558	526.851	(3.085.707)
4. OTRAS DEUDAS		4.885.688	4.885.688		(4.885.688)
<b>VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>153.208</b>	<b>4.592.716</b>	<b>4.745.924</b>	<b>2.521.618</b>	<b>(2.224.306)</b>
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>5.502.015</b>	<b>50.446.011</b>	<b>55.948.026</b>	<b>22.710.113</b>	<b>(33.237.913)</b>

## Presupuestos de capital y explotación Ejercicio 2011

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3.840.567	(10.600.941)	(6.760.374)	(7.372.221)	(611.847)
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		15.011.518	15.011.518	11.563.843	(3.447.675)
1. EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		7.901.518	7.901.518	0	(7.901.518)
2. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		7.110.000	7.110.000	4.032.450	(3.077.550)
3. ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO PROPIO			0	7.531.393	7.531.393
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	1.661.448	45.977.473	47.638.921	18.518.491	(29.120.430)
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	1.661.448	43.129.716	44.791.164	15.693.165	(29.097.999)
4. OTRAS DEUDAS		2.847.757	2.847.757	2.825.326	(22.431)
IV. COBROS POR DESINVERSIONES		57.961	57.961	0	(57.961)
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		57.961	57.961	0	(57.961)
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>5.502.015</b>	<b>50.446.011</b>	<b>55.948.026</b>	<b>22.710.113</b>	<b>(33.237.913)</b>



## Presupuestos de capital y explotación Ejercicio 2011

GASTOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
<b>II. APROVISIONAMIENTOS</b>	<i>933.259</i>	<i>30.724.121</i>	<i>31.657.380</i>	<i>31.808.593</i>	<i>151.213</i>
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	<i>540.000</i>	<i>29.524.525</i>	<i>30.064.525</i>	<i>31.808.593</i>	<i>1.744.068</i>
3. TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	<i>393.259</i>	<i>1.199.596</i>	<i>1.592.855</i>	<i>0</i>	<i>(1.592.855)</i>
<b>III. GASTOS DE PERSONAL</b>	<i>1.972.381</i>	<i>880.350</i>	<i>2.852.731</i>	<i>2.575.151</i>	<i>(277.580)</i>
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	<i>1.475.597</i>	<i>670.290</i>	<i>2.145.887</i>	<i>1.960.971</i>	<i>(184.916)</i>
2. CARGAS SOCIALES	<i>496.784</i>	<i>210.060</i>	<i>706.844</i>	<i>614.180</i>	<i>(92.664)</i>
<b>IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<i>5.736.321</i>	<i>3.736.702</i>	<i>9.473.023</i>	<i>8.325.705</i>	<i>(1.147.318)</i>
1. SERVICIOS EXTERIORES	<i>5.164.047</i>	<i>3.666.223</i>	<i>8.830.270</i>	<i>6.837.401</i>	<i>(1.992.869)</i>
2. TRIBUTOS	<i>421.936</i>	<i>70.479</i>	<i>492.415</i>	<i>306.548</i>	<i>(185.867)</i>
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	<i>150.338</i>		<i>150.338</i>	<i>1.052.158</i>	<i>901.820</i>
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE				<i>129.598</i>	<i>129.598</i>
<b>V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>	<i>3.418.695</i>	<i>311.350</i>	<i>3.730.045</i>	<i>3.582.531</i>	<i>(147.514)</i>
<b>VI. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>	<i>161.105</i>	<i>31.919</i>	<i>193.024</i>	<i>11.532</i>	<i>(181.492)</i>
1. DETERIOROS Y PÉRDIDAS	<i>161.105</i>	<i>31.919</i>	<i>193.024</i>	<i>0</i>	<i>(193.024)</i>
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS			<i>0</i>	<i>11.532</i>	<i>11.532</i>
<b>X. GASTOS FINANCIEROS</b>	<i>3.884.234</i>	<i>792.782</i>	<i>4.677.016</i>	<i>4.117.585</i>	<i>(559.431)</i>
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	<i>3.884.234</i>	<i>792.782</i>	<i>4.677.016</i>	<i>4.117.585</i>	<i>(559.431)</i>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<i>16.105.995</i>	<i>36.477.224</i>	<i>52.583.219</i>	<i>50.421.097</i>	<i>(2.162.122)</i>

## Presupuestos de capital y explotación Ejercicio 2011

INGRESOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
<b>I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>10.955.643</b>	<b>17.789.690</b>	<b>28.745.333</b>	<b>28.615.041</b>	<b>(130.292)</b>
1. VENTAS		4.910.868	4.910.868	4.837.986	(72.882)
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	10.955.643	12.878.822	23.834.465	23.777.055	(57.410)
<b>V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>540.000</b>	<b>18.232.951</b>	<b>18.772.951</b>	<b>16.844.275</b>	<b>(1.928.676)</b>
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE			0	11.280	11.280
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	540.000	18.232.951	18.772.951	16.832.995	(1.939.956)
<b>VI. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS</b>	<b>618.122</b>		<b>618.122</b>	<b>671.106</b>	<b>52.984</b>
<b>X. INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>3.330.274</b>	<b>363.461</b>	<b>3.693.735</b>	<b>3.131.419</b>	<b>(562.316)</b>
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	3.330.274	363.461	3.693.735	3.131.419	(562.316)
<b>XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>661.956</b>	<b>91.122</b>	<b>753.078</b>	<b>1.159.256</b>	<b>406.178</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>16.105.995</b>	<b>36.477.224</b>	<b>52.583.219</b>	<b>50.421.097</b>	<b>(2.162.122)</b>

**ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO  
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

## Grado de cumplimiento de los objetivos programados

### Ejercicio 2011

El objetivo principal de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) será su afianzamiento como gestor principal del parque de viviendas de alquiler.

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2011, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

#### Objetivos programados y su cuantificación

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Adquisición de promociones VPP en régimen especial.	Gernika 30 Salburua 111 Iruña de Oka 20 Zabalgana 170 Zabalgana 161 Basauri 40 Mutriku 75	Gernika 30	No se han adquirido la mayor parte de las promociones previstas por falta de financiación en los términos que establece el Convenio de colaboración financiera.
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler social.	Total viviendas: 10.512  Distribución por parques:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque propio: 3.259</li> <li>• Bizigune: 4.800</li> <li>• Gobierno: 2.396</li> <li>• Otros: 57</li> </ul>	Total viviendas: 10.230  Distribución por parques:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque propio: 2.677</li> <li>• Bizigune: 4.846</li> <li>• Gobierno: 2.577</li> <li>• Otros: 130</li> </ul>	Sólo se han adquirido 30 viviendas sociales en propiedad en Gernika respecto a lo que estaba previsto. Además se han incorporado al parque propio las 195 viviendas sociales que fueron adquiridas por SPGVA en 2010.  Se incrementan las viviendas de otros parques debido a la apuesta de Gobierno por el alquiler y a la confianza que tanto éste como otras instituciones mantienen en Alokabide para la gestión de viviendas en régimen de alquiler social.  También es destacable que entidades privadas que tienen en propiedad viviendas protegidas hayan mostrado su confianza en Alokabide para realizar la gestión del alquiler de las mismas.
Ocupación y nivel de ingresos de las viviendas del parque propio.	Ocupación: 96% (3.129 viviendas)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Araba: 96%</li> <li>• Bizkaia: 96%</li> <li>• Gipuzkoa: 96%</li> </ul> Renta bruta inquilino: 326 € mes	Ocupación: 97% (2.597 viviendas)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Araba: 97%</li> <li>• Bizkaia: 95,5%</li> <li>• Gipuzkoa: 98%</li> </ul> Renta bruta inquilino: 328 € mes	Se ha hecho un especial esfuerzo en mantener el mayor número de viviendas y de tiempo ocupadas, acotando el tiempo de puesta a punto de las viviendas cuándo se produce una baja para la casi inmediata incorporación de un nuevo inquilino.  La desviación se debe a la no adquisición de las viviendas sociales previstas.

## Grado de cumplimiento de los objetivos programados

### Ejercicio 2011

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Incremento de contratos con inquilinos del parque Bizigune.	Incremento nº viviendas con inquilino: 83	Incremento nº viviendas con inquilino: 304	La desviación al alza se debe a un cambio en los objetivos marcados en el PDV 2010-2013. El objetivo del PDV es alcanzar 6.000 viviendas adscritas al Programa de viviendas vacía – Bizigune.
Expedientes para la gestión de ofertas de venta y derecho de tanteo.	Expedientes iniciados: 288  Expedientes cerrados: 224	Expedientes iniciados: 274  Expedientes cerrados: 151	La desviación en relación a menos expedientes iniciados se debe a una modificación normativa que permite que la gestión de intermediación pueda ser realizada por entidades privadas.  En el caso de expedientes cerrados, es sensiblemente menor el número realizado por el alto índice de renuncias (10 por expediente).

## Grado de cumplimiento de los objetivos programados

### Ejercicio 2011

#### Grado de cumplimiento de objetivos

En cuanto a los objetivos cuantitativos, se ha cerrado el año 2011 con la gestión de 10.230 viviendas en régimen de alquiler protegido, 891 viviendas más que el año anterior, según la siguiente distribución por parques:

PARQUE	VIVIENDAS A 31.12.2011	OBJETIVO	DESVIACIÓN
PROPIO	2.677	3.259	(582)
BIZIGUNE	4.846	4.800	46
GOBIERNO	2.577	2.396	181
OTROS	130	57	73
<b>TOTAL</b>	<b>10.230</b>	<b>10.512</b>	<b>(282)</b>

Asimismo, se ha realizado la adquisición de 30 viviendas sociales en Gernika con destino a arrendamiento protegido, que se han incorporado al parque propio de Alokabide. Esta promoción, junto a las dos compradas en Diciembre de 2010, por SPGVA, son las tres que se han entregado a inquilinos a lo largo de 2011: 1 en Araba (155 viviendas sociales en Zabalgana) y 2 en Bizkaia (40 viviendas sociales en Muskiz y 30 viviendas sociales en Gernika).

Al programa Bizigune se han incorporado 304 nuevas viviendas y se han firmado 927 contratos de arrendamiento, incluyendo las renovaciones de contratos anteriores.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene encomendado el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la administración de la CAPV sobre el parque de vivienda protegida de la Comunidad y la intermediación en operaciones de transmisión de viviendas calificadas como protegidas. En 2011, se han iniciado 274 expedientes debido a ofertas de venta y derechos de tanteo. El número de expedientes cerrados ha sido 151.

En cuanto a los objetivos de ocupación y nivel de ingresos de las viviendas del parque propio, el número de viviendas ocupadas ha sido de 2.597 (97%) frente al objetivo de 3.129 viviendas (96%).

La distribución territorial de la ocupación se produce de la siguiente forma:

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (Nivel de ocupación)	DATO A 31.12.11	OBJETIVO 31.12.11	DESVIACIÓN
ARABA	96,9%	96,0%	0,9%
BIZKAIA	95,5%	96,0%	(0,5)%
GIPUZKOA	98,4%	96,0%	2,4%
<b>TOTAL</b>	<b>97,0%</b>	<b>96,0%</b>	<b>1%</b>

La renta bruta media cobrada a inquilinos ha sido de 328,29 euros por vivienda y mes frente a los 326 euros por vivienda y mes presupuestados