

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA –  
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Parque Tecnológico de Álava - Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. al 31 de diciembre de 2012, 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 sobre lo señalado en la Nota 7 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar con un cliente que se encuentra en situación de liquidación desde el 3 de mayo del 2012 por un importe neto de 17.850 miles de euros a 31 de diciembre de 2012. Dicho importe, que se corresponde, por un lado, con una cuenta a cobrar, por importe de 1.103 miles de euros, asociada a una venta de una parcela llevada a cabo en 2008 y garantizada con hipoteca sobre dicha parcela, y, por otro lado, a una operación de cesión de crédito llevada a cabo en el ejercicio 2012 (Nota 7.1) con garantía hipotecaria sobre las construcciones realizadas por el cliente en dicha parcela por importe de 16.747 miles de euros. Con fecha 10 de enero de 2013, la Sociedad ha obtenido una tasación actualizada realizada por experto independiente que otorga un valor de 2.928 miles de euros a la parcela (suelo) y de 21.134 miles de euros a las construcciones realizadas sobre la misma, importes superiores a los valores netos contables registrados al cierre del ejercicio 2012. Por lo tanto, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la recuperabilidad de dichas cuentas a cobrar está razonablemente asegurada por los valores de los activos, cuya garantía se ejecutará en el corto plazo (Nota 7).

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2007 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de inmuebles. Tal y como se indica en las Notas 5, 6 y 8 de la memoria correspondiente al ejercicio 2012, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por dicha coyuntura, dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (industriales y oficinas, principalmente) se han visto reducidos. De cara a determinar el valor recuperable de los inmuebles propiedad de la Sociedad y de las fincas urbanizables registradas como existencias, un Experto Independiente ha llevado a cabo en este ejercicio 2012 diversas tasaciones de las que no se ha desprendido minusvalía alguna. Adicionalmente, para el caso de los suelos rústicos, los Administradores y la Dirección de la Sociedad estiman que en los próximos meses se aprobará el Plan de Sectorización ya presentado al Ayuntamiento de Vitoria en recientes fechas y el Plan Parcial del sector al que pertenecen dichos suelos otorgándoles el uso de urbanizable industrial por lo que, en base a esto y estimando unos precios medios de urbanización de la zona, así como del valor de mercado de parcelas ya urbanizadas adyacentes no esperan problemas de recuperabilidad de dichos activos (Nota 4.6). No obstante, y dado, por un lado, el carácter incierto de las variables y expectativas consideradas en las tasaciones de activos y, por otro lado, la incertidumbre inherente a las aprobaciones urbanísticas en plazo y forma, se pueden producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales; por lo que dicho aspecto deberá tenerse en cuenta de cara a interpretar las Cuentas Anuales adjuntas. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de sus Accionistas para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha, no se esperan minusvalías no registradas en las cuentas anuales adjuntas asociadas a procesos de venta forzosa de activos inmobiliarios (Notas 6, 8 y 10).
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., 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 2012. 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.

DELOITTE, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº S0692

  
Javier Giral Gracia  
3 de abril de 2013

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

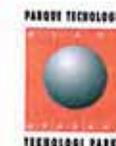
PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2013 Nº 03/13/01346

COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA - ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
Balances De Situación al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 (Notas 1, 2 y 4)

(Expresado en euros)

| <b>ACTIVO</b>   | Notas de la Memoria | 31.12.2012        | 31.12.2011 (*)    | <b>PASIVO</b>  | Notas de la Memoria      | 31.12.2012        | 31.12.2011 (*)    |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|--|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                    |                     | <b>40.441.920</b> | <b>37.511.362</b> | <b>PATRIMONIO NETO</b>   |                          | <b>50.261.103</b> | <b>52.566.297</b> |
| <b>Inmovilizado material</b>                                  | <b>Nota 5</b>       | <b>120.458</b>    | <b>45.848</b>     | <b>FONDOS PROPIOS-</b>   |                          |                   |                   |
| Inmovilizado en curso y anticipos                             |                     | 120.458           | 45.848            | <b>Capital</b>   | <b>Nota 10.1</b>         | <b>62.126.200</b> | <b>62.126.200</b> |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                              | <b>Nota 6</b>       | <b>23.574.233</b> | <b>37.218.520</b> | Capital escriturado  |                          | 62.126.200        | 62.126.200        |
| Terrenos  |                     | 795.268           | 13.333.903        | <b>Reservas</b>  | <b>Nota 10.2</b>         | <b>-350.860</b>   | <b>-350.860</b>   |
| Construcciones  |                     | 22.778.965        | 23.884.617        | Legal y estatutarias   |                          | 144.268           | 144.268           |
| <b>Inversiones financieras no corrientes</b>                  | <b>Nota 7</b>       | <b>16.747.229</b> | <b>71</b>         | Otras reservas   |                          | -495.128          | -495.128          |
| Créditos a terceros a largo plazo                             |                     | 16.747.158        | -                 | <b>Resultados de ejercicios anteriores</b>                     |                          | <b>-9.260.411</b> | <b>-8.118.032</b> |
| Otros activos financieros                                     |                     | 71                | 71                | Resultados negativos de ejercicios anteriores                  |                          | -9.260.411        | -8.118.032        |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                          |                     | <b>-</b>          | <b>195.872</b>    | <b>Resultado del ejercicio (Pérdidas)</b>                      | <b>Nota 3</b>            | <b>-2.559.030</b> | <b>-1.142.379</b> |
|   |                     |                   |                   | <b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>            | <b>Nota 10.3</b>         | <b>305.204</b>    | <b>51.368</b>     |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                       |                     | <b>28.529.077</b> | <b>16.822.586</b> | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |                          | <b>18.066.816</b> | <b>843.554</b>    |
| <b>Existencias</b>  | <b>Nota 8</b>       | <b>18.898.204</b> | <b>6.512.060</b>  | <b>Deudas a largo plazo</b>                                    | <b>Nota 11</b>           | <b>16.881.740</b> | <b>823.577</b>    |
| Comerciales   |                     | 18.898.109        | 6.359.474         | Deudas con entidades de crédito                                |                          | 16.707.722        | 647.241           |
| Anticipos a proveedores                                       |                     | 95                | 152.586           | Otros pasivos financieros                                      |                          | 174.018           | 176.336           |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>          | <b>Nota 7</b>       | <b>5.030.481</b>  | <b>7.100.371</b>  | <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> |                          | <b>1.066.385</b>  | <b>-</b>          |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo |                     | 2.924.686         | 4.979.375         | <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                           | <b>Notas 10.3 y 12.3</b> | <b>118.691</b>    | <b>19.977</b>     |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo |                     | 2.016.537         | 2.064.639         | <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |                          | <b>643.078</b>    | <b>873.046</b>    |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas                      | <b>Nota 14.1</b>    | 20.695            | 6.559             | <b>Deudas a corto plazo</b>                                    |                          | <b>422.115</b>    | <b>427.804</b>    |
| Deudores  |                     | 10.409            | 45.000            | Deudas con entidades de crédito                                | <b>Nota 11</b>           | 422.115           | 331.736           |
| Activos por impuesto corriente                                | <b>Nota 12.1</b>    | -                 | 3.912             | Otros pasivos financieros                                      |                          | -                 | 96.068            |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas              | <b>Nota 12.1</b>    | 58.154            | 886               | <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>         |                          | <b>220.963</b>    | <b>445.242</b>    |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                  |                     | <b>5.009</b>      | <b>4.275</b>      | Proveedores  |                          | 135.327           | 311.409           |
| Otros activos financieros                                     |                     | 5.009             | 4.275             | Proveedores, empresas del grupo y asociadas                    | <b>Nota 14.1</b>         | 7.651             | 9.500             |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>         | <b>Nota 9</b>       | <b>4.595.383</b>  | <b>3.205.880</b>  | Personal   |                          | 1.572             | 1.999             |
| Tesorería   |                     | 4.595.383         | 3.205.880         | Otras deudas a las Administraciones Públicas                   | <b>Nota 12.1</b>         | 76.413            | 122.334           |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   |                     | <b>68.970.997</b> | <b>54.282.897</b> | <b>TOTAL PASIVO</b>  |                          | <b>68.970.997</b> | <b>54.282.897</b> |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
Cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de  
Diciembre de 2012 y 2011 (Notas 1, 2 y 4)

(Expresado en euros)

|   | Notas de la<br>Memoria | Ejercicio<br>2012 | Ejercicio<br>2011 (*) |
|---|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |                        |                   |                       |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>   | <b>Nota 13.1</b>       | <b>1.646.259</b>  | <b>2.424.718</b>      |
| Ventas  |                        | -                 | 1.200.000             |
| Prestaciones de servicios   |                        | 1.646.259         | 1.224.718             |
| <b>Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en<br/>curso y edificios construidos</b> |                        | -                 | <b>-8.115</b>         |
| <b>Variación de existencias de terrenos y solares</b>   |                        | -                 | <b>-403.197</b>       |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>  |                        | <b>12.079</b>     | <b>28.431</b>         |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio                                     |                        | 12.079            | 1.516                 |
| Otros ingresos de gestión corriente   |                        | -                 | 26.915                |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>Nota 13.2</b>       | <b>-554.028</b>   | <b>-603.820</b>       |
| Sueldos, salarios y asimilados  |                        | -438.216          | -481.699              |
| Cargas sociales   |                        | -115.812          | -122.121              |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  |                        | <b>-2.401.707</b> | <b>-1.629.053</b>     |
| Servicios exteriores  | <b>Nota 13.3</b>       | -1.544.923        | -1.433.773            |
| Tributos  |                        | -79.343           | -42.376               |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por<br>operaciones comerciales                           | <b>Nota 7</b>          | -777.441          | -152.904              |
| <b>Amortización de inversiones inmobiliarias</b>  | <b>Nota 6</b>          | <b>-1.301.091</b> | <b>-1.074.876</b>     |
| <b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>                                 | <b>Nota 10.3</b>       | <b>33.129</b>     | <b>3.254</b>          |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                        | <b>-2.565.359</b> | <b>-1.262.658</b>     |
| <b>Ingresos financieros</b>   | <b>Nota 7</b>          | <b>469.425</b>    | <b>143.352</b>        |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros   |                        |                   |                       |
| - En terceros   |                        | 469.425           | 143.352               |
| <b>Gastos financieros</b>   | <b>Nota 11</b>         | <b>-267.224</b>   | <b>-18.619</b>        |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas   |                        | -34.485           | -                     |
| Por deudas con terceros   |                        | -232.739          | -18.619               |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |                        | <b>202.201</b>    | <b>124.733</b>        |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                        | <b>-2.363.158</b> | <b>-1.137.925</b>     |
| Impuesto sobre beneficios   | <b>Nota 12.5</b>       | -195.872          | -4.454                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES<br/>CONTINUADAS</b>                                |                        | <b>-2.559.030</b> | <b>-1.142.379</b>     |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>   |                        | <b>-2.559.030</b> | <b>-1.142.379</b>     |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.




**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA - ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
**Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios**  
**anuales finalizados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011 (Notas 1, 2 y 4)**  
 (Expresado en euros)

**A) Estados de ingresos y gastos reconocidos de los ejercicios anuales**  
**finalizados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011**

|  | Notas de la Memoria | Ejercicio 2012    | Ejercicio 2011 (*) |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>              |                     | <b>-2.559.030</b> | <b>-1.142.379</b>  |
| <b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b> |                     |                   |                    |
| - Por Subvenciones de capital del ejercicio                        |                     |                   |                    |
| Concesión de nuevas subvenciones                                   | Nota 10.3           | 385.679           | 36.150             |
| Efecto impositivo  | Nota 12.3           | -107.990          | -10.122            |
| <b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>          |                     |                   |                    |
| - Por Subvenciones de capital del ejercicio                        |                     |                   |                    |
| Traspaso a resultados de subvenciones                              | Nota 10.3           | -33.129           | -3.254             |
| Efecto impositivo  | Nota 12.3           | 9.276             | 911                |
| <b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>    |                     | <b>253.836</b>    | <b>23.685</b>      |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO</b>         |                     | <b>-2.305.194</b> | <b>-1.118.694</b>  |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

**B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto de los ejercicios anuales**  
**finalizados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011**

|   | Capital    | Reserva Legal | Reservas Voluntarias y otras reservas | Resultados negativos de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio Beneficio/ (Pérdida) | Subvenciones donaciones y legados | TOTAL      |
|---|------------|---------------|---------------------------------------|---|--|-----------------------------------|------------|
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010</b>                         | 59.537.800 | 144.268       | -495.128                              | -6.644.919                                    | -1.473.113                                   | 27.683                            | 51.096.591 |
| <b>Otros movimientos</b>  |            |               |                                       |   |  |                                   |            |
| - Ampliación de capital   | 2.588.400  | -             | -                                     | -   | -  | -                                 | 2.588.400  |
| - Distribución del resultado del ejercicio 2010                 | -          | -             | -                                     | -1.473.113                                    | 1.473.113                                    | -                                 | -          |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2011</b> | -          | -             | -                                     | -   | -1.142.379                                   | 23.685                            | -1.118.694 |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011</b>                         | 62.126.200 | 144.268       | -495.128                              | -8.118.032                                    | -1.142.379                                   | 51.368                            | 52.566.297 |
| <b>Otros movimientos</b>  |            |               |                                       |   |  |                                   |            |
| - Ampliación de capital   | -          | -             | -                                     | -   | -  | -                                 | -          |
| - Distribución del resultado del ejercicio 2011                 | -          | -             | -                                     | -1.142.379                                    | 1.142.379                                    | -                                 | -          |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2012</b> | -          | -             | -                                     | -   | -2.559.030                                   | 253.836                           | -2.305.194 |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>                         | 62.126.200 | 144.268       | -495.128                              | -9.260.411                                    | -2.559.030                                   | 305.204                           | 50.261.103 |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.




**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA - ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al cierre de los ejercicios anuales**  
**finalizados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011 (Notas 1, 2 y 4)**

(Expresado en euros)

|   | Notas de la Memoria | Ejercicio 2012   | Ejercicio 2011 (*) |
|---|---------------------|------------------|--------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>       |                     | <b>672.815</b>   | <b>786.421</b>     |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                        |                     | -2.363.158       | -1.137.925         |
| <b>Ajustes al resultado:</b>                                      |                     |                  |                    |
| - Amortización del inmovilizado                                   | Nota 6              | 1.301.091        | 1.074.876          |
| - Correcciones valorativas por deterioro                          | Nota 7              | 777.441          | 152.904            |
| - Imputación de subvenciones                                      | Nota 10.3           | -33.129          | -3.254             |
| - Ingresos financieros  |                     | -469.425         | -143.352           |
| - Gastos financieros  | Nota 11             | 267.224          | 18.619             |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                            |                     |                  |                    |
| - Existencias   |                     | -                | 400.000            |
| - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                   | Nota 7              | 1.362.921        | 442.622            |
| - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                  | Nota 11             | -91.220          | -114.267           |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b> |                     |                  |                    |
| - Pagos de intereses  | Nota 11             | -232.739         | -18.619            |
| - Cobros de intereses   |                     | 156.127          | 111.004            |
| - Otros cobros (fianzas)  |                     | -2.318           | 3.813              |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>         |                     | <b>-270.044</b>  | <b>-1.392.146</b>  |
| <b>Pagos por inversiones</b>                                      |                     |                  |                    |
| - Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias               | Notas 5 y 6         | -270.044         | -1.392.146         |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>      |                     | <b>986.732</b>   | <b>1.883.647</b>   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>              |                     |                  |                    |
| - Subvenciones, donaciones y legados recibidos                    | Nota 10.3           | 17.578           | 36.150             |
| - Emisión de instrumentos del patrimonio                          |                     | -                | 2.173.800          |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>       |                     |                  |                    |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito                      | Nota 11.1           | 197.362          | -                  |
| - Emisión de otras deudas   | Nota 11.2           | 1.400.000        | -                  |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito    | Nota 11.1           | -532.140         | -326.303           |
| - Devolución y amortización de otras deudas                       | Nota 11.3           | -96.068          | -                  |
| <b>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>               |                     | <b>1.389.503</b> | <b>1.277.922</b>   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                 |                     | 3.205.880        | 1.927.958          |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                    |                     | 4.595.383        | 3.205.880          |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2012.




## PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

**Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012**

### **1. Actividad de la empresa**

Parque Tecnológico de Álava-Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. (en adelante Parque Tecnológico o la Sociedad), se constituyó el 21 de octubre de 1992 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. y por la Excm. Diputación Foral de Álava-Arabako Foru Aldundia.

La Sociedad tiene por objeto social estimular y promover la iniciativa y la inversión empresarial, mediante la construcción de infraestructuras para la generación de un entorno de calidad que pueda dar respuesta adecuada a las exigencias de localización de empresas innovadoras y de alta tecnología.

La generación del entorno de calidad es un importante instrumento que busca dos objetivos principales:

- Diversificación del tejido industrial y empresarial hacia sectores tecnológicamente avanzados, dinámicos y medioambientalmente limpios.
- Potenciación de la relación y la transferencia tecnológica y de conocimiento entre los distintos integrantes de dicho entorno, Universidad, Centros Tecnológicos y Empresas.

Su domicilio social se encuentra en Miñano (Álava) en las oficinas centrales del Parque Tecnológico, donde se encuentran las parcelas urbanizadas y los inmuebles cuya construcción y acondicionamiento promueve para su posterior venta o alquiler.

La Sociedad pertenece al Grupo SPRI, siendo a su vez accionistas de la misma Álava Agencia de Desarrollo, S.A. y el Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz (Nota 10).

La Sociedad está integrada en el Grupo SPRI cuya sociedad dominante es Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A. (anteriormente denominada Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.), siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Álava.



## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los flujos de efectivo y de los resultados de la Sociedad 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. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2012.

### **2.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



#### **2.4 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 determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### Empresa en funcionamiento

Desde el ejercicio 2009 la Sociedad ha visto disminuida su actividad de forma significativa como consecuencia de la ralentización en la actividad económica existente, lo que ha tenido una influencia significativa en sus resultados. Asimismo, el presupuesto del ejercicio 2013, elaborado por la Dirección y los Administradores de la Sociedad, contempla generar pérdidas de explotación por importe de 1.204 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que la situación de estos ejercicios es de carácter excepcional y que las inversiones futuras previstas (Nota 6) y la evolución esperada del mercado permitiría a la Sociedad, en un plazo no superior a 5 años, consolidar una senda de resultados de explotación positivos.

En este sentido, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo, aún sin considerar las existencias, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen dudas de la capacidad de la Sociedad para hacer frente a las deudas y obligaciones en el curso ordinario de los negocios, disponiendo de una situación financiera positiva.

La Sociedad ha adoptado decisiones dirigidas a la adecuación de los costes de estructura y de los recursos productivos a la situación actual de la demanda.

En estas condiciones y con el respaldo financiero de las entidades de crédito y del propio Grupo SPRI, la Sociedad considera estar preparada para hacer frente a la situación actual del mercado durante un periodo razonable de tiempo hasta que se produzca la reactivación de la demanda a niveles adecuados a su capacidad.

Los Administradores no han tomado ni tienen en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos. En concreto, los Administradores no estiman que existan circunstancias que vayan a derivar en una situación de incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad, esperándose la obtención de ingresos suficientes para mantener sus resultados en un nivel razonable que permita la recuperación de todos los activos de la compañía en el desarrollo normal de su actividad operativa.

#### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2012.



## 2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la presente memoria.

## 2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables con respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

## 2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas la Sociedad no ha detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

## 3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente (en miles de euros):

|   | 2012             |
|---|------------------|
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | 2.559.030        |
| <b>Total</b>                                    | <b>2.559.030</b> |

## 4. Normas De Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales aplicables, son los siguientes:

### 4.1 Inmovilizado material

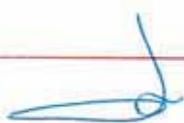
El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera conforme a lo indicado en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad contabiliza en este epígrafe el inmovilizado en curso cuya puesta en funcionamiento no es efectiva. En consecuencia, no se ha registrado dotación por amortización afecta a dichos elementos de inmovilizado en curso en el ejercicio 2012.

### 4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad no activa gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

Por otra parte, el tratamiento contable de la venta de parcelas urbanizadas y de edificios es el que se desprende del Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias. En este sentido, en el momento en que se conoce la venta de elementos del inmovilizado, en la medida en que los mismos no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspaasa al epígrafe de "Existencias", registrando la baja correspondiente en el inmovilizado con cargo a la cuenta "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

|                    | Años de vida útil estimada |
|--------------------|----------------------------|
| Edificios          | 30                         |
| Resto de elementos | 4-20                       |

#### 4.3 Deterioro del valor de los activos materiales e inmobiliarios

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos. En el ejercicio 2012, un tercero independiente ha llevado a cabo diversas tasaciones sobre al menos una de las oficinas de cada uno de los edificios indicados en este epígrafe de cara a concluir sobre la recuperabilidad de dicho epígrafe. Dichas tasaciones se han llevado a cabo por el método de comparación. Mediante este método se analiza el segmento de mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas en firme, se obtienen precios actuales de compraventa de dichos inmuebles obteniéndose el valor de mercado del activo de referencia una vez realizado el proceso de homogeneización necesario sobre dichos comparables. La Sociedad ha extrapolado los resultados de cada una de las tasaciones a la totalidad del inmueble no registrándose deterioro alguno a 31 de diciembre de 2012.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

#### **4.4 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 ni como arrendatario ni como arrendador.

##### Sociedad como arrendador

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

##### Sociedad como arrendatario

Cuando la Sociedad es el arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **4.5 Instrumentos financieros**

##### **4.5.1 Activos financieros**

###### Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican como préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

###### Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

###### Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.



No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los activos financieros, entendidos como las cuentas a cobrar y los créditos, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos activos financieros para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro (Nota 7).

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

#### Intereses recibidos de activos financieros

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.



#### **4.5.2 Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### **4.6 Existencias**

El epígrafe de existencias incluye los elementos de inmovilizado destinados a la venta y desarrollados por ella misma, así como aquellos otros cuyo destino, así siendo incierto, no será previsiblemente el del arrendamiento o el uso propio, y que al cierre del ejercicio coincide con el valor correspondiente a las parcelas de terreno no edificadas y terrenos rústicos.

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de la explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos, edificios construidos, las promociones inmobiliarias y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción, siempre que se trate de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas.

La Sociedad dispone de suelos urbanizables y de suelos rústicos.

Suelos urbanizables-



La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Dicho valor neto realizable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes o en su caso, mediante el cálculo interno del valor razonable utilizando los métodos apropiados de acuerdo a la situación urbanística del suelo. En el ejercicio 2012, un tercero independiente ha tasado una muestra de las existencias urbanizables propiedad de la Sociedad por el método residual dinámico. La Sociedad ha extrapolado los resultados a la totalidad de terrenos de esta tipología y no ha registrado deterioro alguno a 31 de diciembre de 2012.

Mediante este método, el valor residual del activo objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir desde la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Se utiliza como tipo de actualización aquel que representa la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

#### Suelos rústicos-

La Sociedad es propietaria de 740.867 m<sup>2</sup> de terrenos rústicos del "Sector PR1-Miñano", situados a continuación de los terrenos sobre los que se asienta el Parque Tecnológico de Álava en Miñano (Nota 8), Vitoria-Gasteiz, que se adquirieron en diversas compras a particulares en los ejercicios 2008 y 2009 a un precio aproximado de 16,5 euros/m<sup>2</sup>. Dichas compras fueron aprobadas por el Órgano de Gobierno de la Sociedad para de ese modo garantizarse una reserva de suelo adyacente al Parque de cara a una futura ampliación del mismo en el medio plazo y porque existían perspectivas de que dicha zona se recalificaría como uso industrial por ser la vía más natural de ampliación del parque. En relación a ello, recientemente se ha presentado al Ayuntamiento de Vitoria el Plan de Sectorización de dicho sector para considerarlo como uso urbanizable industrial como paso previo a la aprobación posterior del Plan Parcial del "Sector PR1-Miñano" que ratificaría dicha calificación. La Dirección de la Sociedad considera que dichos planes urbanísticos se aprobarán en los próximos meses. En base a todo lo anterior, y estimando unos precios medios de urbanización de la zona, así como del valor de mercado de parcelas ya urbanizadas, los Administradores del Parque manifiestan que la recuperabilidad de los importes pagados por estas fincas rústicas está suficientemente garantizado.

En el caso de que las existencias, tanto urbanizables como rústicas, estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor de mercado, determinado éste por experto independiente o en su caso de acuerdo a estimaciones internas de viabilidad, se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación (Nota 8).

Por otro lado, en el caso de venta parcial de terrenos y solares, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste, ponderando su valor de mercado sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial).

#### 4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes



Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias que cumplen con los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no es superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

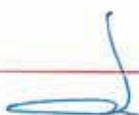
Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.9 Compromisos por pensiones y otras retribuciones al personal**

La Sociedad tiene asumido el compromiso de complementar, de acuerdo con los acuerdos laborales vigentes, las percepciones de la Seguridad Social que corresponden a sus pensionistas, empleados o derechohabientes, en caso de jubilación, a través de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPV.

El 27 de julio de 2004, el Gobierno Vasco acordó la constitución de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPV, que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. En este sentido, la Comisión Gestora de Itzarri-EPV acordó la adhesión de la Sociedad a dicha EPV.



En el ejercicio 2012 la Sociedad ha suspendido dicha aportación en cumplimiento del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público. (En el ejercicio 2011 la Sociedad destinó el 1,5% de la masa salarial a financiar las contribuciones en calidad de socio), (Nota 13.2).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 se ha suspendido la paga extra correspondiente al mes de diciembre, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. A 31 de diciembre de 2011 dicha paga ascendió a 31.299 euros, registrados en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.10 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. La Sociedad no ha registrado el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2012 y en ejercicios anteriores dada la situación actual en el sector y siguiendo un



criterio de prudencia (Nota 12.7).

#### **4.11 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

Por aplicación de la Adaptación Sectorial del Plan General de contabilidad para las empresas inmobiliarias, el criterio delimitador aplicable a un elemento para su adscripción como existencias, inversión inmobiliaria o inmovilizado es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

Este mismo criterio es aplicable a los saldos de cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales que se materializarán a largo plazo pero dentro del periodo del ciclo económico estimado como habitual por la Sociedad.

#### **4.12 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

##### Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que graven las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

##### Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo:

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Del mismo modo, en el caso de venta parcial de terrenos y parcelas afectos a proyectos de gestión para el desarrollo de suelo, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste ponderando su valor de mercado individual sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial).

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método



del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medioambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.14 Subvenciones, donaciones y legados**

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- b) Subvenciones de carácter reintegrable: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos. Aquellos anticipos reintegrables de tipo de interés cero, se han valorado por su valor razonable, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses implícitos en función de la amortización del bien financiado como subvenciones (de explotación o de capital según las inversiones afectas), actualizándose los pagos futuros anualmente con cargo a resultados.
- c) Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden, que no difiere sustancialmente del periodo de devengo de los gastos financiados.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable.

#### **4.15 Operaciones con partes vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente



soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 14).

#### **4.16 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

En las cuentas anuales adjuntas la Sociedad ha registrado un gasto de 12.891 euros en el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta, en concepto de indemnización por despido.

#### **4.17 Estado de Flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo. Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión. Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



## 5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

|                       | Euros             |                |                                       |               |               |                                       |                |
|-----------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------|----------------|
|                       | 31.12.10          | Altas          | Trasposos a inversiones inmobiliarias | 31.12.11      | Altas         | Trasposos a inversiones inmobiliarias | 31.12.12       |
| Coste                 |                   |                |                                       |               |               |                                       |                |
| Inmovilizado en curso | 10.689.371        | 189.054        | (10.832.577)                          | 45.848        | 74.610        | -                                     | 120.458        |
| <b>Total</b>          | <b>10.689.371</b> | <b>189.054</b> | <b>(10.832.577)</b>                   | <b>45.848</b> | <b>74.610</b> | <b>-</b>                              | <b>120.458</b> |

Las altas del ejercicio 2012 se corresponden con los costes incurridos en el proyecto de desarrollo de área social, comercial y deportiva del Parque Tecnológico. Las altas del ejercicio 2011 se debieron fundamentalmente a las inversiones realizadas por la Sociedad en las obras de construcción del Edificio E-8, por importe de 189 miles de euros.

La Sociedad traspasó durante el ejercicio 2011 el coste correspondiente al edificio E-8 del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias", dado que le fueron concedidas las licencias y autorizaciones pertinentes que permiten destinar dicho edificio al arrendamiento. El edificio consta de 4.150 m<sup>2</sup> aproximadamente, todos ellos para albergar oficinas destinadas al arrendamiento comenzándose su explotación en el ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene cuentas por pagar con proveedores de inmovilizado.

La Sociedad contrata las pólizas de seguros necesarias para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los elementos de su inmovilizado material estimando los Administradores que la cobertura es suficiente.

## 6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

### Ejercicio 2012

|  | Euros             |                    |                                      |  |                   |
|--|-------------------|--------------------|--------------------------------------|--|-------------------|
|  | 31.12.11          | Altas y dotaciones | Transferencia a Existencias (Nota 8) | Trasposos de inmovilizado material y existencias | 31.12.12          |
| Coste:                                   |                   |                    |                                      |  |                   |
| Terrenos                                 | 13.333.903        | -                  | (12.538.635)                         | -  | 795.268           |
| Construcciones y otros elementos afectos | 36.548.174        | 195.439            | -                                    | -  | 36.743.613        |
| <b>Total</b>                             | <b>49.882.077</b> | <b>195.439</b>     | <b>(12.538.635)</b>                  | <b>-</b>   | <b>37.538.881</b> |
| Amortización acumulada:                  |                   |                    |                                      |  |                   |
| Construcciones y otros elementos afectos | (12.663.557)      | (1.301.091)        | -                                    | -  | (13.964.648)      |
| <b>Total</b>                             | <b>37.218.520</b> |                    |                                      |  | <b>23.574.233</b> |

Ejercicio 2011

|  | Euros             |                    |                             |  |                   |
|--|-------------------|--------------------|-----------------------------|--|-------------------|
|  | 31.12.10          | Altas y dotaciones | Transferencia a Existencias | Trasposos de inmovilizado material y existencias | 31.12.11          |
| Coste:                                   |                   |                    |                             |  |                   |
| Terrenos                                 | 13.026.756        | -                  | -                           | 307.147  | 13.333.903        |
| Construcciones y otros elementos afectos | 25.212.466        | 540.193            | (37.062)                    | 10.832.577                                       | 36.548.174        |
| <b>Total</b>                             | <b>38.239.222</b> | <b>540.193</b>     | <b>(37.062)</b>             | <b>11.139.724</b>                                | <b>49.882.077</b> |
| Amortización acumulada:                  |                   |                    |                             |  |                   |
| Construcciones y otros elementos afectos | (11.617.628)      | (1.074.876)        | 28.947                      | -  | (12.663.557)      |
| <b>Total</b>                             | <b>26.621.594</b> |                    |                             |  | <b>37.218.520</b> |

Los activos de la compañía se corresponden con inversiones inmobiliarias principalmente arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos (Notas 6.1 y 6.2) y que se engloban en el denominado "Parque Tecnológico de Álava".

Desde su constitución la Sociedad ha procedido a la urbanización de la superficie total en sucesivas fases, cuya urbanización completa finalizó en el primer trimestre de 2007 con la puesta en comercialización de 215.430 metros cuadrados.

El siguiente cuadro presenta la composición de la superficie total del sector ST-5 cuyo coste se encuentra registrado en este epígrafe, su desglose y ocupación al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

| Superficie   | Extensión (m <sup>2</sup> ) |
|--|-----------------------------|
| Sistema de comunicaciones, red viaria                      | 151.377                     |
| Sistemas de espacios libre de dominio y uso público        | 336.130                     |
| Sistema de asentamiento de infraestructuras básicas        | 27.772                      |
| Sistema de interés público y social, parcelas dotacionales | 49.103                      |
| Sistemas de asentamientos empresariales                    | 607.482                     |
| <b>Total del sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava</b>   | <b>1.171.864</b>            |

| Superficie   | 31.12.2012<br>Extensión<br>(m <sup>2</sup> ) | 31.12.2011<br>Extensión<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--|
| Ocupada por empresas o construcciones propias        | 420.028                                      | 420.028                                      |
| Urbanizada libre                                     | 187.454                                      | 187.454                                      |
| <b>Total Sistemas de asentamientos empresariales</b> | <b>607.482</b>                               | <b>607.482</b>                               |

La Sociedad gestiona mediante el Plan Parcial, el Sector ST-5 (antiguo sector 11) del Plan General de Vitoria-Gasteiz, sector que dispone de 1.171.864 metros cuadrados de superficie y que se encuentra el Parque Tecnológico de Álava. Tras la delimitación de los sistemas de comunicaciones, los sistemas de espacios libres de dominio y uso público, los sistemas de asentamientos de infraestructuras básicas y los sistemas de interés público y social, como son las parcelas dotacionales, de la superficie total anterior surgen parcelas con aprovechamiento lucrativo destinadas al asentamiento de empresas tecnológicas por un total de 607.482 metros cuadrados.

En la actualidad la superficie construida total corresponde a 9 edificios, Edificio Central, Sala de Exposiciones, Edificio cafetería-restaurante, Edificio E-3, Edificio E-4, Edificio E-5, Edificio E-6, Edificio E-7 y Edificio E-8.




## 6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2012 se deben principalmente a certificaciones de obra para la mejora de determinados edificios (cubiertas, impermeabilizaciones, etc.) así como otras instalaciones técnicas.

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha traspasado a “Existencias” 12.538.635 euros correspondientes a 740.867 m<sup>2</sup> de terrenos rústicos propiedad de la Sociedad, que a 31 de diciembre de 2011 se encontraban registrados en “Inversiones Inmobiliarias”.

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad traspasó del epígrafe “Inmovilizado material” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” el coste de construcción del Edificio E-8 (Nota 5), así como el terreno asociado a dicho edificio, que se encontraba registrado en existencias al cierre del ejercicio 2010 (Nota 8).

De igual modo, la Sociedad firmó un contrato de venta de parcela. Dado que la parcela tenía unos costes de urbanización asociados, que habían sido objeto de utilización, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.2 anterior, su valor neto contable, que ascendía a 8.115 euros, se registró en la cuenta “Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 (Nota 8).

La Sociedad ha recibido durante los ejercicios 2012 y 2011 subvenciones de capital por importe de 17 y 36 miles de euros, respectiva y aproximadamente, en relación a diversas inversiones realizadas en las cubiertas de los edificios del Parque asociadas a la eficiencia energética y a sistemas de movilidad interna (Nota 10.3).

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene previsiones de inversión (no comprometidas en firme) por importe de 5,7 millones de euros aproximadamente, que serán destinados, principalmente, a la construcción de nuevos edificios y al desarrollo del área social, comercial y deportiva, así como al acondicionamiento de instalaciones y oficinas de otros edificios, a partir del ejercicio 2013. Adicionalmente, pero sometido a la decisión judicial del procedimiento concursal en marcha, está previsto que la sociedad reciba la adjudicación del inmueble que fue propiedad de Épsilon Euskadi, S.L. y actualmente gestionado por la Administración Concursal (Nota 7).

## 6.2 Arrendamientos operativos

Las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad hacen referencia a bienes arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 14 años, no habiendo cuotas contingentes y renovándose tácitamente por periodo de un año a su vencimiento si las partes así lo deciden.

Durante el ejercicio 2011 la sociedad firmó un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra para determinados locales del edificio E-8. Durante el ejercicio 2012 la sociedad ha firmado dos nuevos contratos de arrendamiento con opción de compra para determinados locales de los edificios E-6 y E-7. Dichos arrendamientos se consideran operativos dado que no se transmiten sustancialmente los derechos y obligaciones de los activos.

Los ingresos provenientes de arrendamientos han ascendido a 1.100.168 euros en el ejercicio 2012 (922.050 euros en 2011) registrados en el epígrafe “Ingresos por prestación de servicios-Arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta (Nota 13.1). Los Administradores de la Sociedad esperan aumentar el nivel de ocupación en los próximos ejercicios lo que se traduciría en un mayor nivel de ingresos por arrendamiento.



El detalle del coste bruto por epígrafes de los elementos que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

| Concepto                        | 31.12.12          | 31.12.11          |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Terrenos y bienes naturales     | 795.268           | 13.333.903        |
| Construcciones                  | 29.456.493        | 29.410.669        |
| Instalaciones técnicas          | 5.497.520         | 5.352.127         |
| Mobiliario                      | 893.749           | 890.996           |
| Equipos procesos de información | 804.736           | 803.272           |
| Otro inmovilizado material      | 91.110            | 91.110            |
| <b>Total</b>                    | <b>37.538.876</b> | <b>49.882.077</b> |

El detalle de las inversiones inmobiliarias en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

| Concepto                        | 31.12.12         | 31.12.11         |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Instalaciones técnicas          | 3.593.801        | 3.259.695        |
| Mobiliario                      | 627.004          | 627.004          |
| Equipos procesos de información | 771.039          | 654.454          |
| Otro inmovilizado material      | 65.394           | 53.394           |
| <b>Total</b>                    | <b>5.057.238</b> | <b>4.594.547</b> |

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2012 la sociedad ha constituido hipoteca sobre determinadas propiedades por el préstamo concedido por Kutxabank, S.A. (Nota 11).

### 6.3 Otros

La Sociedad desarrolla su actividad de gestión, administración y labor comercial en el edificio principal, destinando para ello 295,3 metros cuadrados aproximadamente del citado edificio. El resto de la superficie, indicada anteriormente, alberga oficinas en régimen de alquiler, así como salas de conferencias y juntas destinadas al arrendamiento y uso de terceros, no siendo, por tanto, consideradas como inmovilizado de uso propio.

## 7. Activos financieros

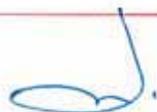
### 7.1 Activos financieros a largo plazo

La composición de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

|   | Euros             |           |
|---|-------------------|-----------|
|   | 31.12.12          | 31.12.11  |
| <b>Activos financieros a largo plazo:</b> |                   |           |
| Créditos a terceros a largo plazo         | 16.747.158        | -         |
| Fianzas entregadas                        | 71                | 71        |
| <b>Total</b>                              | <b>16.747.229</b> | <b>71</b> |

### Créditos a terceros a largo plazo- Épsilon

La Sociedad presentaba a 31 de diciembre 2011 un importe pendiente de cobro con el cliente Épsilon Euskadi, S.L. que ascendía a 2.078 miles de euros, correspondiente al principal de una operación de compraventa de parcela con pago aplazado garantizado con hipoteca sobre la parcela anteriormente descrita y a los intereses pendientes de cobro a dicha fecha. Dicho importe se encontraba registrado en el epígrafe "Deudores

comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance de situación a 31 de diciembre de 2011.

Dicha sociedad inició en el ejercicio 2011 la fase de pre-concurso de acuerdo con el apartado 5.3 de la vigente Ley Concursal, presentando finalmente concurso de acreedores voluntario con fecha 7 de septiembre de 2011.

El 11 de abril de 2012 se emitió auto del Juzgado de apertura de la fase de liquidación y el 3 de mayo de 2012 se presentó el plan de liquidación de Épsilon Euskadi, S.L. Los Administradores de la sociedad consideran que en el corto plazo y dentro del proceso de liquidación de la Sociedad, cancelarán dicha cuenta a cobrar mediante el ejercicio de la garantía existente sobre la parcela, por lo que la misma pasará a ser de nuevo propiedad de la Sociedad. Por lo tanto y, en base a lo dispuesto por la Norma Contable (Consulta 5 del BOICAC 75), se ha mantenido registrada en dicha cuenta a cobrar el importe del valor neto contable de la parcela en el momento en que se enajenó a Épsilon Euskadi, S.L., que asciende a 1.103 miles de euros, registrándose el diferencial con el importe a cobrar remanente, esto es, 765 miles de euros, en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

Los Administradores de la sociedad consideran que la recuperabilidad de dicha cuenta a cobrar está asegurada en base a la última tasación de la parcela llevada a cabo por un Experto Independiente en el ejercicio 2012 y que otorga un valor a dicha parcela (edificio excluido) de 2.928 miles de euros.

Por otro lado, la sociedad Épsilon Euskadi, S.L. firmó con fecha 14 de enero de 2009 dos contratos de financiación con Caja Vital Kutxa y Kutxa (actualmente Kutxabank, S.A.), para la construcción de un edificio sobre la parcela adquirida al Parque, por las que asimismo el Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. cedía el rango hipotecario a las cajas. No obstante, el Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. seguía siendo un acreedor con privilegio especial al disponer de garantía real de segundo rango. Asimismo, en dicha fecha y mediante el correspondiente contrato privado, el Parque se comprometía ante Caja Vital y Kutxa que, en el caso que estas iniciaran un procedimiento de ejecución hipotecaria de la garantía, acudiría a la correspondiente subasta para la adquisición del edificio, ya que, como entidad gestora del Parque Tecnológico de Álava, se encuentra obligada a garantizar en todo momento que las actividades que se desarrollan en los inmuebles ubicados en el mismo son acordes con lo descrito en sus estatutos y con la estrategia de los Parques Tecnológicos de Euskadi. De hecho, en las ventas de inmuebles realizadas, la Sociedad viene reservándose un derecho de tanteo en relación a posibles ventas de los inmuebles a terceros que pudieran no responder a las exigencias y orientación de las estrategias mencionadas. Dicho acuerdo con las Cajas establecía que el precio de subasta se establecería entre un mínimo de 14,6 millones y un máximo de 22,5 millones de euros, fijado en base a informes de valoración de terceros expertos independientes.

Tanto los préstamos otorgados por las entidades financieras como la cuenta a cobrar propia del Parque antes mencionada son créditos con privilegio especial reconocidos por la Administración Concursal y el Plan de Liquidación.

Ante esta situación, con fecha 22 de junio de 2012 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de cesión del crédito hipotecario que Épsilon Euskadi, S.L. tenía con Kutxabank, por importe de 18.385 miles de euros, adquiriéndolo por importe de 16.486 miles de euros, de manera que la Sociedad ha quedado subrogada en cuantos derechos y acciones correspondían a Kutxabank, S.A., en relación con los Préstamos, y especialmente en el derecho real de hipoteca sobre la finca descrita.



De acuerdo con el artículo 59 de la Ley Concursal, dicho crédito ha devengado durante el ejercicio 2012 unos intereses por importe de 262 miles de euros, registrados en el epígrafe "Ingresos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta, que han sido capitalizados como mayor importe del crédito a largo plazo, en base a lo dispuesto por la Consulta 1 del BOICAC 90.

En opinión de los administradores de la sociedad, el Parque Tecnológico de Álava, ejecutará en el corto plazo el derecho real de hipoteca sobre las construcciones existentes en la parcela, cancelando de dicha forma la cuenta a cobrar por importe de 16,7 millones de euros. Los administradores de la Sociedad manifiestan que la recuperabilidad de dicha cuenta a cobrar está asegurada en base a la última tasación de la parcela llevada a cabo por un Experto Independiente en el ejercicio 2012 y que otorga un valor a las construcciones de 21.134 miles de euros.

## 7.2 Activos financieros a corto plazo

La composición de los activos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 31.12.12         | 31.12.11         |
| <b>Activos financieros corrientes:</b>                       |                  |                  |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo | 2.924.686        | 4.979.375        |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo | 2.016.537        | 2.064.639        |
| Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)            | 20.695           | 6.559            |
| Deudores   | 10.409           | 45.000           |
| Activos por impuesto corriente (Nota 12)                     | -                | 3.912            |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)   | 58.154           | 886              |
| <b>Total</b>   | <b>5.030.481</b> | <b>7.100.371</b> |

### Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo-

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad firmó un contrato de venta por importe de 1.200.000 euros correspondientes a 10.000 m<sup>2</sup> de parcela de terreno, habiendo quedado el pago de 600 miles de euros aplazado y pendiente de cobro en posteriores ejercicios.

Adicionalmente, se incluyen las cuotas pendientes de cobro por las ventas realizadas en ejercicios anteriores, registradas a valor actual, sobre las que se aplica un efecto financiero que en el ejercicio 2012 ha ascendido a 151 miles de euros, aproximadamente, por el devengo de intereses financieros y correcciones de valor actual, registrados en el epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012. La Sociedad viene recibiendo los cobros en los plazos correspondientes, por lo que no estima riesgos de insolvencia adicionales a los registrados en la provisión.

Indicamos a continuación el detalle por vencimientos de esta cuenta al cierre del ejercicio 2012:

|                       | Euros            |
|-----------------------|------------------|
|                       | 31.12.12         |
| Año 2014              | 612.018          |
| Año 2015              | 583.914          |
| Año 2016              | 584.858          |
| Año 2017              | 585.830          |
| Año 2018 y siguientes | 558.066          |
|                       | <b>2.924.686</b> |

El movimiento de esta cuenta en los ejercicios 2012 y 2011:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 31.12.12         | 31.12.11         |
| Saldo inicial  | 4.979.375        | 5.309.248        |
| Efecto financiero de intereses y registro a valor actual                 | 151.718          | 89.923           |
| Cobros anticipados de contratos de compra-venta de ejercicios anteriores | (157.784)        | (600.990)        |
| Nuevos contratos formalizados  | -                | 564.707          |
| Traspaso a corto plazo   | (2.048.623)      | (383.513)        |
| <b>Saldo final</b>   | <b>2.924.686</b> | <b>4.979.375</b> |

### Correcciones valorativas-

Los movimientos habidos en dichas correcciones en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

|   | Euros            |
|---|------------------|
| <b>Saldo al 31.12.10</b>                  | <b>126.569</b>   |
| Reversiones                               | (57.601)         |
| Dotaciones del ejercicio (Nota 4.5)       | 210.505          |
| <b>Saldo al 31.12.11</b>                  | <b>279.473</b>   |
| Reversiones                               | -                |
| Dotaciones netas del ejercicio (Nota 7.1) | 777.441          |
| <b>Saldo al 31.12.12</b>                  | <b>1.056.914</b> |

Dichas correcciones por deterioro se corresponden tanto con clientes a largo y corto plazo.

### 8. Existencias

El movimiento en este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

|  | Euros             |
|--|-------------------|
| <b>Saldo al 31.12.10</b>   | <b>7.069.818</b>  |
| Transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias (Nota 6) | (307.147)         |
| Coste de las parcelas vendidas                                     | (403.197)         |
| Transferencia de inversiones inmobiliarias (Nota 6)                | 8.115             |
| Coste de los elementos vendidos                                    | (8.115)           |
| <b>Saldo al 31.12.11</b>   | <b>6.359.474</b>  |
| Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)                     | 12.538.635        |
| <b>Saldo al 31.12.12</b>   | <b>18.898.109</b> |

La Sociedad mantiene en existencias el coste de las parcelas no edificadas cuyo previsible destino será la venta por aproximadamente 91.565 m<sup>2</sup> edificables

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha traspasado a "Existencias" 12.538.635 euros correspondientes a 740.867 m<sup>2</sup> de terrenos rústicos propiedad de la Sociedad, que a 31 de diciembre de 2011 se encontraban registrados en "Inversiones Inmobiliarias".

Con fecha 21 de diciembre de 2011 la Sociedad enajenó a un tercero por importe de 1.200.000 euros una parcela, correspondiente a 10.000 m<sup>2</sup> de la finca 15.01 de la Zona PT-5, cuyo valor neto contable en el momento de la venta ascendía a 403.197 euros y que se registró en la cuenta "Variación de existencias de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2011 (Nota 7).

Asimismo, durante el ejercicio 2011 la Sociedad traspasó a "Inversiones inmobiliarias" el coste de la parcela sobre la que está construido el Edificio E-8, por importe de 307.147 euros (Nota 6).

El valor razonable de los terrenos propiedad de la Sociedad de acuerdo con las afirmaciones de los Administradores de la Sociedad, no difiere de forma significativa del valor por el que se encuentran registrados en el activo del balance adjunto a 31 de diciembre de 2012. Los Administradores de la Sociedad entienden que dicho valor se recuperará durante el desarrollo de la promoción en el medio-largo plazo. Dado que es su intención no proceder a una venta forzosa en el corto plazo para la liquidación de los activos, no han registrado deterioro alguno en las presentes cuentas anuales. Asimismo, y en base a las tasaciones realizadas por Expertos Independientes y a estimaciones y estudios internos, los Administradores de la Sociedad consideran que no hay riesgo de recuperabilidad en lo relativo a las existencias propiedad del Parque.

## 9. Efectivo y otros activos líquidos Equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre 2012 y 2011 es la siguiente:

|                               | Euros            |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
|                               | 31.12.12         | 31.12.11         |
| Caja                          | 105              | 254              |
| Cuentas corrientes a la vista | 4.595.278        | 3.205.626        |
|                               | <b>4.595.383</b> | <b>3.205.880</b> |

A cierre de los ejercicios 2012 y 2011, el epígrafe "Tesorería" se corresponde casi en su totalidad con el saldo en cuenta corriente con entidades de crédito, que es disponible. Los intereses devengados por estas cuentas corrientes en el ejercicio 2012 han ascendido a 31.203 euros y se registran en el epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros - En terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2012 (26.529 euros en el ejercicio 2011).

## 10. Patrimonio neto - Fondos propios

### 10.1 Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 62.126.200 euros, representado por 621.262 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 18 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social en un importe de 2.588.400 euros mediante aportaciones dinerarias de los accionistas. Dicha ampliación fue escriturada y contabilizada en el ejercicio 2011.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

|   | Euros       |             |
|---|-------------|-------------|
|   | 31.12.2012  | 31.12.2011  |
| Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A. | 64%         | 64%         |
| Álava Agencia de Desarrollo, S.A.                 | 34%         | 34%         |
| Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz                   | 2%          | 2%          |
| <b>Total</b>                                      | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.




## 10.2 Reservas

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 la sociedad no tiene dotada íntegramente la reserva legal.

### Otras reservas

Esta cuenta hace referencia a reservas voluntarias que son de libre disposición.

## 10.3 Subvenciones de capital

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad (detalladas por importe bruto antes de aplicar el efecto fiscal), las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente (en euros):

| Organismos                  | Año de concesión | Saldo al 31.12.2011 (*) | Altas          | Imputación a resultados | Saldo al 31.12.2012 (*) |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Ente Vasco de la Energía    | 2010             | 37.145                  | -              | (1.304)                 | 35.841                  |
| Ente Vasco de la Energía    | 2011             | 34.200                  | -              | (4.680)                 | 29.520                  |
| Ente Vasco de la Energía    | 2012             | -                       | 17.578         | (646)                   | 16.932                  |
| Instituto Vasco de Finanzas | 2012             | -                       | 368.101        | (26.499)                | 341.602                 |
| <b>Total</b>                |                  | <b>71.345</b>           | <b>385.679</b> | <b>(33.129)</b>         | <b>423.895</b>          |

(\*) Antes de considerar su efecto fiscal.

Con fecha 17 de julio de 2012 la sociedad ha recibido un préstamo del Instituto Vasco de Finanzas por Importe de 1.400.000 euros, con un tipo de interés inferior al de mercado, por lo que a 31 de diciembre de 2012 la sociedad ha registrado la subvención implícita derivada del mismo. De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.14, las subvenciones implícitas derivadas de la contabilización de dicho préstamo se reconocerán en el Patrimonio Neto, y se imputarán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional, de forma correlacionada con los gastos financieros derivados de dicha subvención, por lo que la sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2012 una subvención por importe de 368.101 euros en "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del balance de situación adjunto.

Por otro lado, las subvenciones recibidas en 2011 estaban afectas, principalmente, a las inversiones realizadas en las cubiertas de los edificios del Parque en relación a la eficiencia energética y a estudios de viabilidad de la implantación de un sistema de car-sharing en el Parque. Las subvenciones recibidas en 2012 están afectas, principalmente, a la rehabilitación energética de las cubiertas de los edificios y a equipos de bajo consumo para la iluminación de los edificios E-5 y Central.

La Sociedad registra las subvenciones en Patrimonio Neto, netas de su efecto fiscal y las traspasa a resultados en función de la amortización de los bienes afectos (Nota 4.14).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efecto fiscal neto de las citadas subvenciones asciende a 118.691 y 19.977 euros, respectivamente, registrados con abono a la cuenta "Pasivo por impuesto diferido" del balance de situación adjunto.

## 11. Pasivos financieros

Se presenta a continuación la composición de los pasivos financieros a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

### 11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito (corrientes y no corrientes) al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

|                               | 31.12.12          | 31.12.11       | Vencimiento | Tipo de Interés |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------|-----------------|
| Préstamos y Líneas de Crédito |                   |                |             |                 |
| Caja Vital (actual Kutxabank) | 644.837           | 978.977        | 2014        | Euribor + 0,1%  |
| Caja Laboral                  | 185.000           | -              | 2014        | Euribor + 0,1%  |
| Kutxabank                     | 16.300.000        | -              | 2032        | Euribor + 1,5%  |
| <b>Total</b>                  | <b>17.129.837</b> | <b>978.977</b> |             |                 |

El desglose por vencimientos de los citados préstamos y líneas de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

| Años              | 31.12.12          | 31.12.11       |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 2012              | -                 | 331.736        |
| 2013              | 422.115           | 322.814        |
| 2014              | 634.111           | 324.427        |
| 2015              | 905.556           | -              |
| 2016              | 905.556           | -              |
| 2017 y siguientes | 14.262.499        | -              |
| <b>Total</b>      | <b>17.129.837</b> | <b>978.977</b> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito con los siguientes límites (en euros):

|                    | 31.12.12       |                   | 31.12.11       |                   |
|--------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                    | Límite         | Importe dispuesto | Límite         | Importe dispuesto |
| Pólizas de crédito | 185.000        | 185.000           | 277.500        | -                 |
| <b>Total</b>       | <b>185.000</b> | <b>185.000</b>    | <b>277.500</b> | -                 |

La sociedad ha firmado con fecha 22 de junio del 2012 un préstamo hipotecario con Kutxabank, S.A. por importe de 16.498 miles de euros y vencimiento en 2032, en el contexto de la operación ligada a Épsilon Euskadi, S.L. (Nota 7). A la firma del contrato la sociedad amortizó 198 miles euros por lo que la deuda total a 31 de diciembre del 2012 asciende a 16.300 miles de euros. Dicho préstamo tiene un período de carencia de 2 años a contar desde la fecha de concesión del mismo. El tipo de interés es el 2,751% para los 2 primeros trimestres. Para el resto de períodos, se revisará semestralmente y será el resultante de sumar al EURIBOR un margen del 1,5%. Dicha financiación tiene una cláusula de vencimiento anticipado sujeta al cumplimiento de los siguientes ratios:




- Que de la información contable y financiera de la parte prestataria no resulte un empeoramiento de su evolución respecto de las últimas cuentas anuales auditadas. Se entenderá que existe empeoramiento cuando los ratios de cobertura (Deuda Financiera Neta/EBITDA) y/o apalancamiento (Deuda Financiera Neta/Fondos Propios) se hayan deteriorado en al menos un 10% con los existentes al cierre del último ejercicio auditado, esto es, 2011.
- Que la solvencia de la prestataria, entendida como Activo Total/Pasivo exigible, se vea reducida en al menos un 10% en relación con los datos del último ejercicio auditado, esto es, 2011.

Los ratios definidos anteriormente, no se ha cumplido a 31 de diciembre de 2012, si bien la Entidad Financiera ha manifestado formalmente antes del cierre del ejercicio que no va a ejecutar su derecho a dar por vencida la operación y no va a exigir a la Sociedad la devolución anticipada de la suma total adeudada, motivo por el que la Dirección de la Sociedad considera correcto tener clasificada dicha deuda a cierre del 2012 en base a sus vencimientos contractuales.

Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2004 la sociedad recibió un préstamo de la entidad Caja Vital por importe de 2.259.592 euros, para la construcción de un edificio y urbanización de la parcela correspondiente. Dicho préstamo devenga un tipo de interés igual al EURIBOR más 0,1%. Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha amortizado las cuotas correspondientes al ejercicio que han ascendido a 334 miles de euros.

Por último, con fecha 20 de octubre de 2004 la Sociedad recibió un crédito de la entidad Caja Laboral por importe máximo de 740.000 euros y vencimiento en 2014, con reducciones anuales del límite máximo disponible por importe de 92.500 euros hasta su vencimiento el 20 de octubre de 2014. Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha dispuesto el total de la línea de crédito por importe de 185.000 euros. Dicho préstamo devenga un tipo de interés igual al EURIBOR más 0,1%.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 se han devengado y pagado gastos financieros por importe de 233 miles de euros y 14 miles de euros, respectiva y aproximadamente, que se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

### 11.2 Otros pasivos financieros no corrientes

El movimiento de esta cuenta durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2012

|                   | Euros          |              |                 |                |
|-------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
|                   | Saldo inicial  | Altas        | Bajas           | Saldo final    |
| Fianzas recibidas | 176.336        | 7.965        | (10.283)        | 174.018        |
| <b>Total</b>      | <b>176.336</b> | <b>7.965</b> | <b>(10.283)</b> | <b>174.018</b> |

#### Ejercicio 2011

|                   | Euros          |               |                 |                |
|-------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|                   | Saldo inicial  | Altas         | Bajas           | Saldo Final    |
| Fianzas recibidas | 134.971        | 54.879        | (13.514)        | 176.336        |
| <b>Total</b>      | <b>134.971</b> | <b>54.879</b> | <b>(13.514)</b> | <b>176.336</b> |

Las fianzas se reciben como garantía de los arrendamientos de los inmuebles, correspondiéndose normalmente con las cuotas del contrato de arrendamiento. Asimismo se registran por el importe efectivamente recibido. En este sentido, si bien debiera reconocerse a su valor razonable y la diferencia con el importe efectivamente recibido como un cobro anticipado por el arrendamiento a que se refiera la fianza, no se registra de la anterior manera y por tanto no se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias dicha diferencia que, en cualquier caso, no resulta significativa.

### 11.3 Otros pasivos financieros a corto plazo-

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad registró, en esta cuenta del balance de situación adjunto, a corto plazo, 96.068 euros correspondientes a pagos pendientes con la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Tecnológico que ha hecho efectivos en el ejercicio 2012.

## 12. Situación fiscal

### 12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

|   | 31.12.12         |                  | 31.12.11         |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | Activo Corriente | Pasivo Corriente | Activo Corriente | Pasivo Corriente |
| Hacienda Pública Deudora/acreedora por IVA          | 51.802           | 15.128           | -                | 54.909           |
| Hacienda Pública Acreedora por IRPF                 | -                | 27.214           | -                | 30.694           |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores        | -                | 34.071           | -                | 36.731           |
| Activos por impuesto corriente                      | -                | -                | 3.912            | -                |
| Hacienda Pública Retenciones y pagos a cuenta       | 6.352            | -                | -                | -                |
| Hacienda deudora/acreedora otros conceptos fiscales | -                | -                | 886              | -                |
| <b>Total</b>  | <b>58.154</b>    | <b>76.413</b>    | <b>4.798</b>     | <b>122.334</b>   |

### 12.2 Conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible fiscal.

La Sociedad tributa en régimen individual según lo establecido en la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Álava.

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible fiscal de los ejercicios 2012 y 2011 (en euros):

| Ejercicio 2012   | Disminuciones      | Total              |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>               | <b>(2.363.158)</b> | <b>(2.363.158)</b> |
| Diferencias permanentes                                    | -                  | -                  |
| Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores | (699.543)          | (699.543)          |
| <b>Base imponible fiscal</b>                               | <b>(3.062.701)</b> | <b>(3.062.701)</b> |

| Ejercicio 2011   | Disminuciones      | Total              |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>               | <b>(1.137.925)</b> | <b>(1.137.925)</b> |
| Diferencias permanentes                                    | (17.100)           | (17.100)           |
| Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores | (15.908)           | (15.908)           |
| <b>Base imponible fiscal</b>                               | <b>(1.170.933)</b> | <b>(1.170.933)</b> |

### 12.3 Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

El detalle de los impuestos diferidos registrados directamente en el Patrimonio Neto durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

|   | Euros          |                 |                |
|---|----------------|-----------------|----------------|
|   | Aumentos       | Disminuciones   | Total          |
| <b>Total a 31.12.2010</b>                           | <b>11.068</b>  | <b>(302)</b>    | <b>10.766</b>  |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                |                |                 |                |
| Concesión de subvenciones (Nota 10.3)               | 10.122         | -               | 10.122         |
| Imputación a resultados de subvenciones (Nota 10.3) | -              | (911)           | (911)          |
| <b>Total a 31.12.2011</b>                           | <b>21.190</b>  | <b>(1.213)</b>  | <b>19.977</b>  |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                |                |                 |                |
| Concesión de subvenciones (Nota 10.3)               | 107.990        | -               | 107.990        |
| Imputación a resultados de subvenciones (Nota 10.3) | -              | (9.276)         | (9.276)        |
| <b>Total a 31.12.2012</b>                           | <b>129.180</b> | <b>(10.489)</b> | <b>118.691</b> |

### 12.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El único gasto por Impuesto sobre Sociedades registrado en los ejercicios 2012 y 2011 en las correspondientes cuentas de resultados ha sido el registro del efecto fiscal de las diferencias temporarias (por lo tanto "Impuesto diferido" en su totalidad). En ambos ejercicios se corresponde con la reversión de "Activos por impuesto diferido" por importe de 195.872 y 4.454 euros, respectivamente.

La Sociedad no ha registrado ingreso alguno derivado del Impuesto sobre Sociedades, puesto que de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.10 no se registran activos por impuesto diferido (créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas). No obstante la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias, 195.872 euros correspondientes a la reversión del efecto fiscal registrado en el ejercicio 2008 con motivo de la transición al Plan General de Contabilidad.

### 12.5 Activos por impuesto diferido registrados

Los movimientos del activo por impuesto diferido (correspondiente en su totalidad con "Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo") son los siguientes:

|                          | Euros          |
|--------------------------|----------------|
| <b>Saldo al 31.12.10</b> | <b>200.326</b> |
| Reversión                | (4.454)        |
| <b>Saldo al 31.12.11</b> | <b>195.872</b> |
| Reversión                | (195.872)      |
| <b>Saldo al 31.12.12</b> | <b>-</b>       |

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente fueron registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, resulta razonable que dichos activos sean recuperados en un plazo de diez años.

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha procedido a dar de baja la totalidad del activo por impuesto diferido registrado en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2011 el cual estaba asociado a un ajuste contra reservas de 700 miles de euros,




aproximadamente, registrado con la entrada del Nuevo Plan Contable de cara a valorar la cuenta a cobrar a largo plazo con Epsilon, la cual no tenía intereses explícitos, a su valor razonable. Dicho activo por impuesto diferido iría revirtiendo según se fuese actualizando la cuenta a cobrar. Por otro lado, como consecuencia de la operación descrita en la Nota 7.1, en este ejercicio 2012 se ha ajustado el valor de dicha cuenta a cobrar al valor neto contable de la parcela enajenada a Epsilon, esto es, 1.103 miles de euros, ya que dicha cuenta a cobrar se recuperará ejecutando la garantía existente sobre dicha parcela vendida. Por lo tanto, la Sociedad ha procedido a dar de baja dicho crédito fiscal contra la cuenta "Impuesto sobre Sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012, adjunta". Como quiera que dicho ajuste contable no tuvo su reflejo fiscal en la estimación del Impuesto sobre Sociedades de aquel año, no procede este año registrar nada en la estimación de 2012.

## 12.6 Pasivos por impuesto diferido registrados

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han registrado pasivos por impuesto diferido en el balance de la Sociedad, a excepción de los afectos a las subvenciones de capital descritas en las Notas 10.3 y 12.3.

## 12.7 Activos por impuesto diferido no registrados

Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar (sin límite para su utilización) es el siguiente (euros):

| Ejercicio de generación | 31.12.12          |
|-------------------------|-------------------|
| 1999                    | 680.442           |
| 2000                    | 1.134.937         |
| 2001                    | 1.011.122         |
| 2002                    | 946.752           |
| 2003                    | 856.161           |
| 2004                    | 1.582.898         |
| 2005                    | 1.230.635         |
| 2006                    | 804.924           |
| 2009                    | 695.789           |
| 2010                    | 1.715.739         |
| 2011                    | 1.574.040         |
| 2012                    | 3.062.701         |
| <b>Total</b>            | <b>15.296.140</b> |

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar al 31 de diciembre de 2012 por importe de 2.576.005 euros (igual que en 2011). El detalle de estas deducciones es el siguiente:

| Ejercicio de generación | 31.12.12         |
|-------------------------|------------------|
| 1996                    | 278.758          |
| 1997                    | 586.400          |
| 2001                    | 3.895            |
| 2002                    | 518.491          |
| 2004                    | 3.606            |
| 2007                    | 654              |
| 2008                    | 2.255            |
| 2009                    | 5.848            |
| 2010                    | 2.201            |
| 2011                    | 1.173.897        |
| 2012                    | -                |
| <b>Total</b>            | <b>2.576.005</b> |

La Sociedad no ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2012 adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable. (Nota 4.10).




Con carácter general, de conformidad con lo establecido en la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, las bases imponibles negativas y deducciones no tienen límite para su compensación.

No obstante, la Norma Foral 18/2011, de 22 de diciembre, de medidas tributarias para el año 2012 introdujo, entre otras, una serie de modificaciones en cuanto al importe compensable de bases imponibles y deducciones. Así, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2012, para los sujetos pasivos que no cumplan los requisitos previstos en el artículo 49 de la Norma Foral, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, para ser considerados pequeñas empresas, la compensación a aplicar, de bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación procedentes de ejercicios anteriores, será como máximo del 70 por ciento de la base imponible positiva previa a dicha compensación. En cuanto a las deducciones, y para los mismos contribuyentes, se rebaja el límite contenido en el artículo 46 de la Norma Foral, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre, del 45% de la cuota líquida al 35%.

### **12.8 Ejercicios fiscales abiertos a inspección**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 y siguientes en relación con el Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La legislación vigente aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2012 y 2011 establece, entre otras medidas, un tipo general de gravamen del 28%.

En este sentido, con fecha 11 de septiembre de 2008, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas se pronunció sobre las peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco mediante autos de septiembre de 2006. En atención a esta sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco desestimó en diciembre de 2008 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo que, mediante varias sentencias emitidas durante el año 2012, ha desestimado parte de esos recursos y confirmado la legalidad de la normativa del Impuesto sobre Sociedades recurrida y del Concierto Económico.

La Sociedad y sus asesores fiscales han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 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.

Asimismo, en opinión de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores fiscales, el sistema para la determinación de los precios de transferencia está

adecuadamente diseñado y soportado con el objeto de cumplir con la normativa fiscal aplicable. Se estima que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro para la Sociedad.

### **12.9 Actualización de Balances – Decreto Foral Normativo de Urgencia Fiscal 15/2012, de 28 de diciembre**

El Decreto Foral Normativo de Urgencia Fiscal 15/2012, de 28 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas pública y al impulso de la actividad económica, establece la opción, para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas y los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en territorio foral a través de un establecimiento permanente, de realizar una actualización de balances.

La rectificación de valores que hace posible el Decreto Foral Normativo de Urgencia Fiscal 15/2012, de 28 de diciembre, tiene plena cobertura, como la tenía el antecedente inmediato, en el marco jurídico delimitado por la Cuarta Directiva 78/660/CEE del Consejo, de 25 de julio de 1978, relativa a las cuentas anuales de determinadas formas de sociedad, que en este punto no se ha visto modificada, y se adopta en el ejercicio de la soberanía interna que todos los Estados Miembros tienen para delimitar el marco de información financiera aplicable en las cuentas anuales individuales y en las cuentas anuales consolidadas de las sociedades que no están admitidas a cotización, en los términos previstos en el Reglamento 1606/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad no han decidido aún sobre la opción de actualización contemplada en la citada Ley.

## **13. Ingresos y gastos**

### **13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El reconocimiento de los ingresos no se produce hasta el momento en el que se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien vendido.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías es la siguiente (en euros):

| Segmentación por categoría de actividades         | Ejercicio 2012   | Ejercicio 2011   |
|---|------------------|------------------|
| Ventas de terrenos y locales                      | -                | 1.200.000        |
| Arrendamientos (Nota 6.2)                         | 1.100.168        | 922.050          |
| Prestación de servicios                           | 507.759          | 202.736          |
| Otros ingresos                                    | 38.332           | 99.932           |
| <b>Total Importe Neto de la Cifra de Negocios</b> | <b>1.646.259</b> | <b>2.424.718</b> |

Dentro del capítulo de “Prestación de servicios” se incluyen la repercusión de gastos de comunidad a los diferentes clientes que están en régimen de arrendamiento en los locales propiedad del Parque. Asimismo, en el epígrafe “Otros ingresos” se incluyen los ingresos por la participación de la sociedad en el proyecto “Red de gestión de I+D+I”, el cual tiene entre sus fines crear y fortalecer empresas innovadoras y transferir conocimientos y tecnologías entre las empresas participantes. El importe asociado a dichos proyectos ha ascendido a 38 miles de euros, correspondiente,




fundamentalmente, a ingresos de arrendamientos, de alquiler de salas y otros servicios diversos generales.

### 13.2 Gasto de personal

El detalle a 31 de diciembre de 2012 y 2011 de este epígrafe es el siguiente:

|                                | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2011 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 438.216        | 481.699        |
| Seguridad Social               | 115.812        | 115.323        |
| Itzarri – EPSV (Nota 4.9)      | -              | 6.798          |
| <b>Total</b>                   | <b>554.028</b> | <b>603.820</b> |

La plantilla al 31 de diciembre de 2012 y 2011 está compuesta por 9 y 10 personas, respectivamente, siendo la plantilla media de 10 personas en ambos años, de acuerdo con el siguiente detalle:

#### Plantilla media

|                         | Ejercicio 2012 |          |          |           | Ejercicio 2011 |          |           |           |
|-------------------------|----------------|----------|----------|-----------|----------------|----------|-----------|-----------|
|                         | Hombres        | Mujeres  | Total    | Media     | Hombres        | Mujeres  | Total     | Media     |
| Alta Dirección          | 1              | -        | 1        | 1         | 1              | -        | 1         | 1         |
| Responsables de área    | 1              | 2        | 3        | 3         | 1              | 2        | 3         | 3         |
| Técnicos                | 1              | 1        | 2        | 3         | 1              | 2        | 3         | 3         |
| Personal Administrativo | 1              | 2        | 3        | 3         | 1              | 2        | 3         | 3         |
| <b>Total</b>            | <b>4</b>       | <b>5</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>4</b>       | <b>6</b> | <b>10</b> | <b>10</b> |

La dirección de la Sociedad no ha registrado provisiones por obligaciones con el personal al entender que no se van a producir circunstancias que obliguen a realizar pagos adicionales a los registrados en contabilidad.

Al 31 de diciembre de 2012 el Consejo de Administración está formado por 9 personas, de las cuales 7 son hombres y 2 mujeres (7 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2011).

### 13.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

|  | Ejercicio 2012   | Ejercicio 2011   |
|--|------------------|------------------|
| Arrendamientos                               | 22.651           | 17.707           |
| Reparaciones y conservación                  | 771.196          | 820.468          |
| Servicios de profesionales independientes    | 218.010          | 200.383          |
| Primas de seguros                            | 21.148           | 26.187           |
| Servicios Bancarios                          | 41.215           | 507              |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 51.014           | 65.365           |
| Suministros                                  | 321.614          | 226.744          |
| Otros servicios                              | 98.075           | 76.412           |
| <b>Total</b>                                 | <b>1.544.923</b> | <b>1.433.773</b> |

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a la Sociedad devengados durante el ejercicio 2012 y 2011 han ascendido a 6 miles de euros, respectiva y aproximadamente, con independencia del momento de su facturación, no existiendo otros servicios facturados a la Sociedad durante el ejercicio 2012 por parte del auditor de cuentas, ni por sociedades vinculadas al mismo.




#### 14. Operaciones con partes vinculadas

La naturaleza de la vinculación con las distintas partes vinculadas, es la siguiente:

|                                   | Naturaleza de la vinculación |
|-----------------------------------|------------------------------|
| SPRI, S.A.                        | Sociedad dominante directa   |
| CEIA, S.A.                        | Empresa del grupo            |
| Álava Agencia de Desarrollo, S.A. | Sociedad dominante directa   |
| Parque Tecnológico, S.A.          | Empresa del grupo            |
| Instituto Vasco de Finanzas       | Empresa del grupo            |
| Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz | Sociedad dominante directa   |
| Administradores                   | Consejeros                   |
| Alta dirección                    | Directivos                   |

##### 14.1 Entidades vinculadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las deudas con empresas del grupo, asociadas, accionistas y vinculadas del balance de situación adjunto, presentan la siguiente composición (en euros):

| 31.12.12  | Cuentas por cobrar | Cuentas por pagar | Deudas a Largo Plazo |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|
| Sociedad para la Transformación Competitiva, (SPRI), S.A. | -                  | 4.235             | -                    |
| Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A.            | 13.435             | -                 | -                    |
| Sprilur, S.A.   | -                  | 3.416             | -                    |
| Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.           | -                  | -                 | -                    |
| Polo de Innovación Garaia, S.Coop                         | 7.260              | -                 | -                    |
| Instituto Vasco de Finanzas                               | -                  | -                 | 1.066.385            |
| <b>Total a 31.12.12</b>                                   | <b>20.695</b>      | <b>7.651</b>      | <b>1.066.385</b>     |

| 31.12.11  | Cuentas por cobrar | Cuentas por pagar | Deudas a Largo Plazo |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|
| Sociedad para la Transformación Competitiva, (SPRI), S.A. | -                  | 4.130             | -                    |
| Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A.            | 6.559              | -                 | -                    |
| Sprilur, S.A.   | -                  | 2.574             | -                    |
| Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.           | -                  | 2.796             | -                    |
| Instituto Vasco de Finanzas                               | -                  | -                 | -                    |
| <b>Total a 31.12.11</b>                                   | <b>6.559</b>       | <b>9.500</b>      | -                    |

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad suscribió un contrato de crédito con el Instituto Vasco de Finanzas – Finantzen Euskal Institutua para la realización de inversiones científico-tecnológicas con el objeto de impulsar las inversiones en infraestructuras científico-tecnológicas y en equipamientos por importe nominal de 1.400 miles de euros no habiendo dispuesto de importe alguno al cierre del ejercicio 2011. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha dispuesto la totalidad del crédito.

Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 1,232% durante toda la vida del mismo, y tiene un período de carencia de 3 años. Dicho préstamo ha generado una subvención implícita (Nota 10.3) por lo que el importe registrado en “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.066 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 se han devengado gastos financieros por importe de 34 miles de euros que se han registrado en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.




Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes (en euros):

| Ejercicio 2012                      | Servicios prestados | Servicios Recibidos |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| S.P.R.I., S.A.                      | 64.350              | 7.000               |
| CEIA, S.A.                          | 62.254              | -                   |
| Parque Tecnológico, S.A.            | 6.000               | 29.653              |
| Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz   | -                   | 94.818              |
| Sprilur, S.A.                       | -                   | 2.823               |
| Polo de Innovación Garaia           | 6.000               | -                   |
| Parque tecnológico de San Sebastian | 6.000               | -                   |
| <b>Total 31.12.12</b>               | <b>144.604</b>      | <b>134.294</b>      |

| Ejercicio 2011                    | Servicios prestados | Servicios Recibidos |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| S.P.R.I., S.A.                    | 4.300               | 7.000               |
| CEIA, S.A.                        | 59.867              | -                   |
| Parque Tecnológico, S.A.          | -                   | 45.630              |
| Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz | -                   | 51.420              |
| Sprilur, S.A.                     | -                   | 4.462               |
| <b>Total 31.12.11</b>             | <b>64.167</b>       | <b>108.512</b>      |

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

Así en los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos por cuotas de arrendamiento con CEIA, S.A. por importe de 62.254 y 59.246 euros, respectivamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes, para determinados locales del edificio E-6, con fecha 1 de abril de 2003 y que es prorrogado tácitamente a voluntad de las partes por periodos de un año.

#### 14.2 Administradores y Alta Dirección

Las remuneraciones devengadas por la alta dirección de la Sociedad, en los ejercicios 2012 y 2011, ascienden a 73 y 76,9 miles de euros, aproximada y respectivamente.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ni devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, se hace constar que desde el 1 de enero de 2012 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales de dicho ejercicio, los Consejeros de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos según se define en la citada Ley, no participan en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se

indica la realización de actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a los mismos desde el 1 de enero de 2012 y hasta la formulación de las cuentas anuales de este ejercicio, en caso de ser aplicable (todas ellas por cuenta ajena), en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad:

| ADMINISTRADOR                  | CARGO/FUNCIÓN  | SOCIEDAD  |
|--------------------------------|--|---|
| Francisco Berjón Ayuso         | Presidente<br>Presidente<br>Vocal<br>Vocal   | <ul style="list-style-type: none"> <li>DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA - PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO-TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.</li> <li>ABANTO ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.</li> <li>BURTZENA EMPRESA PARKEA, S.A.</li> </ul>   |
| José Ramón Zárate Gandara      | Vicepresidente<br>Vicepresidente<br>Vocal<br>Vocal<br>Vocal  | <ul style="list-style-type: none"> <li>PARQUE TECNOLÓGICO-TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A</li> <li>SOCIEDAD PARA LA TRANSFORMACIÓN COMPETITIVA, S.A.</li> <li>BURTZESA EMPRESA PARKEA</li> <li>VITORIA INTEGRATED AIR SERVICES - VIAS</li> </ul>   |
| Tomás Orbea Celaya             | Vicepresidente<br>Vicepresidente<br>Consejero<br>Consejero   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPRILUR, S.A.</li> <li>GESTIÓN CAPITAL RIESGO DEL PAIS VASCO, SOECR, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A</li> </ul>   |
| Alicia Ruiz de Infante         | Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.</li> <li>ARABAKO LANAK</li> <li>INDESA 2010, S.L.</li> <li>VIAS DE ALAVA, S.A.</li> <li>ALTA VELOCIDAD VITORIA - GASTEIZKO ABIADURA HANDIA, S.A.</li> </ul>  |
| Pedro Gómez Damborenea         | Consejero<br>Consejero<br>Consejero<br>Consejero<br>Presidente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPRILUR, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE ZAMUDIO, S.A.</li> <li>MONDRAGÓN PROMOCIÓN EMPRESARIAL SPE, S.A.</li> <li>SOCIEDAD PARA LA TRANSFORMACIÓN COMPETITIVA, S.A.</li> </ul>   |
| Juan Goicolea Ruigómez         |  | -   |
| Bianca Lacunza Blázquez        | Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.</li> <li>CENTRO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN DE ALAVA, S.A.</li> <li>VIA PROMOCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA, S.A.</li> <li>C.T.V. CENTRO TRANSPORTE DE VITORIA, S.A.</li> <li>HAZIBIDE, S.A.</li> </ul>   |
| Luis Viana Apraiz              | Miembro Consejo Administración<br>Miembro Consejo Administración | <ul style="list-style-type: none"> <li>ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.</li> <li>ARABAKO LANAK</li> <li>INDESA 2010, S.L.</li> <li>ARABA LOGÍSTICA, S.A.</li> <li>ARABARRI, S.A.</li> <li>C.T.V. CENTRO TRANSPORTE DE VITORIA, S.A.</li> <li>EKARPEN, S.A.</li> <li>SOCIEDAD PARA LA TRANSFORMACIÓN COMPETITIVA, S.A.</li> <li>SDAD. DE CAPITAL DESARROLLO EUSKADI S.A. (SOCADE)</li> <li>NATURGOLF, S.A.</li> <li>OINARRI, S.G.R.</li> <li>VIA PROMOCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA, S.A.</li> <li>VITORIA INTEGRATED AIR SERVICES, S.A. -VIAS</li> <li>CENTRO DE CÁLCULO DE ALAVA</li> <li>VIAS DE ALAVA, S.A.</li> </ul> |
| Miguel Garnica Azofra          | Consejero<br>Consejero<br>Presidente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>C.T.V. CENTRO TRANSPORTE DE VITORIA, S.A.</li> <li>CENTRO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN DE ALAVA (CEIA)</li> <li>ENSANCHE 21</li> </ul>   |
| José Miguel Corres Abásolo     | Presidente<br>Presidente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA, S.A.</li> </ul>  |
| Estibaliz Hernaez Laviña       | Consejera<br>Consejera<br>Vocal<br>Vocal<br>Vicepresidenta<br>Representante<br>Consejera y Presidenta<br>Patrona   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPRILUR, S.A.</li> <li>SPRI, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE BIZKAIA, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA, S.A.</li> <li>GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAIS VASCO, S.A.</li> <li>ORKESTRA</li> <li>META POSTA</li> <li>PATRONATO DE LA FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH &amp; INNOVATION</li> </ul>  |
| Leyre Bilbao Elguezabal        | Consejera<br>Vocal<br>Vocal<br>Miembro Fundación<br>Consejera<br>Miembro Fundación   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPRI, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE BIZKAIA, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA, S.A.</li> <li>TECNALIA</li> <li>GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAIS VASCO, S.A.</li> <li>DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSIC CENTER</li> </ul>   |
| Juan Ignacio García de Motilón | Vicepresidente<br>Presidente<br>Presidente<br>Consejero Delegado<br>Vicepresidente 2º<br>Vicepresidente 2º<br>Vicepresidente<br>Vicepresidente<br>Vicepresidente<br>Consejero<br>Consejero   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPRI, S.A.</li> <li>SPRILUR, S.A.</li> <li>GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAIS VASCO</li> <li>SOCADE, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO, S.A.</li> <li>PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA, S.A.</li> <li>PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA, S.A.</li> <li>ENTE VASCO DE LA ENERGÍA</li> <li>NATURGAS ENERGÍA</li> <li>FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH &amp; INNOVATION</li> <li>VIAS</li> </ul>   |
| José Zurita Laguna             | Consejero<br>Consejero   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO</li> <li>ARABAKO LANAK</li> </ul>  |

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
|                       | Consejero<br>Consejero<br>Consejero<br>Consejero<br>Consejero | <ul style="list-style-type: none"> <li>• INDESA 2010, S.L.</li> <li>• SDAD. PROMOTORA BILBAO PLAZA FINANCIERA, S.A.</li> <li>• VIAS DE ÁLAVA, S.A.</li> <li>• ARABA LOGÍSTICA, S.A.</li> <li>• C.T.V. CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA, S.A.</li> </ul> |
| Imanol Aburto Erdoiza | Consejero<br>Consejero<br>Consejero<br>Vocal<br>Vocal         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPRI, S.A.</li> <li>• SPRILUR, S.A.</li> <li>• GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAÍS VASCO</li> <li>• PARQUE TECNOLÓGICO, S.A.</li> <li>• PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA, S.A.</li> </ul>                           |




## 15. Otra información

### 15.1 Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2012 y 2011 avales entregados a la Diputación Foral de Álava por importe de 50.000 euros, de lo que no se espera se deriven pasivo alguno.

### 15.2 Información sobre medioambiente

Dadas las características de la Sociedad y su actividad no existen riesgos medioambientales, por lo que al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no ha realizado provisión alguna en relación con este asunto.

Por otra parte, enmarcado dentro de las actividades de I+D del propio Parque, junto con la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Tecnológico de Alava y en el ámbito de la responsabilidad social, se realizan las actuaciones necesarias en materias relacionadas con el desarrollo sostenible.

### 15.3 Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

|   | Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio |             |                  |             |
|---|---|-------------|------------------|-------------|
|   | 2012  |             | 2011             |             |
|   | Importe   | %           | Importe          | %           |
| Realizados dentro del plazo máximo legal                                | 1.645.240   | 69%         | 2.004.332        | 60%         |
| Resto   | 755.256   | 31%         | 1.346.533        | 40%         |
| <b>Total pagos del ejercicio</b>  | <b>2.400.496</b>  | <b>100%</b> | <b>3.350.865</b> | <b>100%</b> |
| PMPE (días) de pagos  | 26,09   |             | 27,84            |             |
| Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal | 217.708   |             | 142.339          |             |

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "proveedores" y "otros pasivos financieros - proveedores de inmovilizado" del pasivo corriente del balance de situación. Al cierre del ejercicio 2012, ningún importe pendiente de pago a proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 40 para el ejercicio 2012 (50 días entre la fecha de

entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2012).

## 16. Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

### 16.1 Información cualitativa

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

#### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2012 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, existiendo una concentración significativa de dicho riesgo, al estar distribuidos los importes pendientes de cobro por contratos de compraventa entre pocos clientes.

Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.

Para ello realiza un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles. Por otra parte, en el caso de pago parcial del precio, los inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de los importes pactados, en el momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

#### b) Riesgo de liquidez:

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

La Dirección Financiera del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma. Generalmente dicha financiación se obtiene a través de ampliaciones de capital de los accionistas o mediante la contratación de préstamos a tipos de interés bajos de entidades financieras u otros organismos de crédito.

En este sentido, la capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la CAPV. Las condiciones relativas a estos recursos financieros, tanto activos como pasivos, se regula mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidos en torno al Euribor.



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 (Nota 9).

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 y todos aquellos aspectos mencionados en el apartado anterior, uno de los principales riesgos que la sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias" e "Inversiones Inmobiliarias" así como la recuperabilidad de los saldos deudores con terceros en función de su situación financiera.

Por ello, la Sociedad lleva a cabo unos análisis previos exhaustivos sobre los activos a adquirir y en su caso sobre las Sociedades o Grupos con los que lleva a cabo las diversas transacciones propias de su actividad, para determinar si pudieran existir problemas de recuperabilidad o pasivo alguno derivado de dichas operaciones. En cualquier caso la Sociedad realiza estudios económicos de las promociones mediante la actualización de flujos de caja esperados, utilizando distintas sensibilidades de acuerdo a las tasas de riesgo aplicables. Asimismo, en el ejercicio 2012 ha tasado, a través de un tercero independiente, una parte de sus activos no desprendiéndose minusvalías de valor.

No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAPV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos de efectivo de los activos y pasivos referenciales a un tipo de interés variable. La Sociedad cuenta con financiación prestada o concedida a tipos fijos.

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, y la totalidad de sus deudas con entidades de crédito están referenciadas a tipos de interés variables, si bien dispone de un préstamo con el IVF a tipo de interés fijo (nota 10.3)

## 16.2 Información cuantitativa

A lo largo de la memoria adjunta se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 10). En caso de haberse incrementado los tipos de interés en un 1%, el incremento del gasto financiero no hubiera sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011.

## 16.3 Presupuesto de tesorería

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

La Sociedad gestiona las necesidades futuras de tesorería con el fin de hacer frente a los pasivos en el corto y medio plazo mediante la obtención de préstamos hipotecarios o en su caso, préstamos de circulante por parte de sus accionistas, no estimándose ninguna situación de falta de liquidez, de acuerdo a las estimaciones y presupuestos de tesorería preparadas por los Administradores de la Sociedad.

Para la gestión del riesgo de liquidez, los Administradores tienen definida la estructura



del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que consideran óptima para la creación del valor.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, agudizándose en 2010, 2011 y 2012. El retraimiento de la demanda de inmuebles, y en especial la crisis financiera, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán al menos durante el ejercicio 2013 y siguientes. La Sociedad entiende que el hecho de que sus accionistas dependan directamente de Organismos Públicos Vascos, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2013 y siguientes.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería de la Sociedad para el ejercicio 2013, elaborado sobre la base de negocio de la misma, son las siguientes:

| Presupuesto de tesorería              | Euros            |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                  | <b>4.595.383</b> |
| Cobros por contratos de arrendamiento | 2.171.673        |
| Cobros por ventas                     | 735.000          |
| Cobros por ventas con aplazamiento    | 725.514          |
| Otros cobros                          | 97.014           |
| Anticipos Clientes                    | 3.211.163        |
| Fianzas Clientes                      | 272.000          |
| Amortización Deuda Bancaria           | (325.379)        |
| Adquisiciones de Inmovilizado         | (5.724.833)      |
| Créditos al Personal                  | (6.000)          |
| Gastos Generales                      | (1.379.063)      |
| Pagos al Personal                     | (605.635)        |
| Impuestos                             | (79.260)         |
| Otros (Financieros y otros)           | (458.413)        |
| <b>Saldo final</b>                    | <b>3.229.164</b> |

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013, así como los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad, permiten concluir que la misma será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

#### Estructura financiera-

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La financiación de las operaciones del Grupo se realiza de común acuerdo entre sus accionistas, a través de la contratación de facilidades crediticias y ampliaciones de capital para soportar las necesidades previstas, por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.





Parque Tecnológico de Álava  
Arabako Teknologi Elkartegia

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA  
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

*Informe de Gestión*

*31 de diciembre de 2012*

## Índice

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | INTRODUCCIÓN .....  | 46 |
| 2.   | ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD.....                        | 47 |
| 3.   | PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2012 .....                    | 48 |
| 3.1. | POLÍTICA DE INVERSIONES - DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS: ..... | 48 |
| 3.2. | POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN .....                           | 48 |
| 3.3. | POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA.....     | 50 |
| 3.4. | POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES .....      | 52 |
| 3.5. | POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA.....                       | 53 |
| 4.   | OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2013 Y SU CUANTIFICACIÓN .....  | 54 |
| 4.1. | POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:.....   | 54 |
| 4.2. | POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN .....                           | 55 |
| 4.3. | POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA.....     | 56 |
| 4.4. | POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES .....      | 58 |
| 4.5. | POLÍTICA FINANCIERA.....  | 59 |
| 4.6. | POLÍTICA DE PERSONAL .....                                      | 60 |
| 4.7. | POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO .....                        | 60 |
| 4.8. | POLÍTICA DE MEJORA INTERNA .....                                | 60 |
| 5.   | TRANSACCIONES CON ACCIONES PROPIAS.....                         | 61 |
| 6.   | GESTIÓN DE RIESGOS.....   | 61 |
| 7.   | ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.....       | 63 |
| 8.   | HECHOS POSTERIORES .....  | 63 |



## 0. INTRODUCCIÓN

La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI PARKEA, S.A. es una Empresa Pública adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se constituyó el 21 de octubre de 1992 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. y por la Diputación Foral de Álava – Arabako Foru Aldundia.

El Parque Tecnológico, promocionado por el Sector Público Vasco dentro del marco de la Política Industrial y Tecnológica del Gobierno, se crea como un instrumento más de la misma, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la construcción de un complejo de edificios de oficinas dedicado a empresas que realizarán actividades en materia de tecnología avanzada, estimulando, en particular, el campo de la informática y la electrónica y prosiguiendo con la gestión permanente y la explotación de los servicios.

El capital social fundacional, que ascendía a 3.606.072,63 Euros, se distribuía de la forma siguiente:

| <b>PARTAIDETZA<br/>PARTICIPACIÓN</b>   | <b>%</b> |
|--|----------|
| <b>SPRI - ERALDAKETA LEHIAKORRERA SOZIJATEA<br/>SPRI - SOCIEDAD PARA LA TRANSFORMACIÓN<br/>COMPETITIVA</b> | 51,00    |
| ARABAKO FORU ALDUNDIA<br>DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA   | 49,00    |
| GUZTIRA<br>TOTAL   | 100,00   |

Como consecuencia de las sucesivas ampliaciones, el volumen total y la participación de los socios han variado en el tiempo.

Dicho capital, suscrito y desembolsado en su totalidad por los socios y constituido por acciones de 100 Euros de valor nominal cada una, se distribuye como sigue:

| <b>PARTICIPACIÓN<br/>PARTAIDETZA</b>   | <b>%</b> |
|--|----------|
| <b>SPRI - ERALDAKETA LEHIAKORRERA SOZIJATEA<br/>SPRI - SOCIEDAD PARA LA TRANSFORMACIÓN<br/>COMPETITIVA</b> | 64,07    |
| ARABA GARAPEN BULEGOA<br>ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO   | 33,61    |
| GASTEIZKO UDALA<br>AYTO. DE VITORIA  | 2,32     |
| GUZTIRA<br>TOTAL   | 100,00   |



## 1. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI PARKEA, S.A. es una Empresa Pública adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se constituyó el 21 de octubre de 1992 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. y por la Diputación Foral de Álava – Arabako Foru Aldundia.

El Parque Tecnológico de Álava, promocionado por el Sector Público Vasco dentro del marco de la Política Industrial y Tecnológica del Gobierno, se creó como un instrumento más de la misma, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de empresas de alta tecnología, junto con actividades industriales y de servicios de alto contenido innovador, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las empresas.

El Parque debe actuar en la vanguardia de la innovación, mediante la transferencia de tecnología y conocimiento y la pertenencia a redes, tanto regionales, como estatales e internacionales, para seguir siendo referente obligado en la implantación y el desarrollo de empresas tecnológicamente avanzadas, de manera que pueda seguir siendo referencia de futuro, contribuya a aumentar las ventajas competitivas de las empresas y aporte valor a la Sociedad.



## **2. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2012**

### **2.1. POLÍTICA DE INVERSIONES - DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:**

#### **2.1.1. Compra de terreno**

- Seguimiento del Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.

#### **2.1.2. Construcción de edificios y desarrollo de instalaciones**

- Inversiones en la optimización de la envolvente térmica de los edificios E3 y E4.
- Optimización del sistema de climatización de la recepción del Edificio Central.
- Acondicionamiento de espacios para la instalación de empresas en el edificio E7.
- Instalación de baterías de condensadores en el Edificio Central y en el Edificio E7.
- Renovación de la fachada principal del Edificio Central mediante la ejecución de dos nuevas juntas de dilatación.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio E5.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Central.
- Renovación de la instalación de fontanería del Edificio E6.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética de los edificios E6 y E7.
- Inversiones en la optimización de las instalaciones de Alumbrado Exterior.
- Redacción del proyecto de ordenación de la parcela 14.4, así como la redacción de proyecto y dirección de obra de un edificio en dicha parcela de Parque Tecnológico de Álava S.A.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter más rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).
- Inversiones relativas a mejorar las características y servicios de las salas del Edificio Central

### **2.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN**

#### **2.2.1. Promoción y difusión de la cultura de la Innovación**

- Se ha asumido el Papel de Secretaría Técnica Territorial de la Red Innovanet coordinando las diferentes actuaciones llevadas a cabo en 2012.
- Se han puesto en marcha actuaciones en materia de formación para la internacionalización de empresas, en colaboración con SPRI y la Escuela de Organización Industrial (EOI).



- Se han organizado 20 jornadas y talleres de innovación y transferencia de tecnología, en colaboración con distintas empresas y entidades del Sistema Vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación.
- Se ha organizado y celebrado la X Conferencia Internacional de APTE y Workshop de IASP, en el marco de la Capitalidad Verde Europea 2012 de Vitoria-Gasteiz.
- Se ha participado en distintas iniciativas en relación con la promoción de la innovación, como la Comisión de I+D+i de SEA Empresarios Alaveses.

#### **2.2.2. Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas**

- Se ha colaborado en el servicio POINT puesto en marcha por IASP a través del cual las empresas ubicadas en los Parques pertenecientes a esta Red tienen la oportunidad de colaborar con empresas externas.
- Se ha firmado un Convenio de Colaboración con la Asociación ADIMAC para apoyar en el proyecto de innovación pedagógica GAR -Grupo de Alto Rendimiento.
- Se han difundido publicaciones, eventos, convocatorias, y las ofertas y demandas publicadas en la Red de Cooperación Empresarial (RCE), en la que participa APTE.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos, destacando la visita del Banco Interamericano de Desarrollo, y de la Delegación India-FICCI Business delegation.

#### **2.2.3. Colaboración con la Universidad**

- Se ha firmado un Convenio con la Universidad Antonio de Nebrija para colaborar mediante la convocatoria de Programas de Cooperación Educativa para alumnos.
- Se ha continuado cooperando con la UPV/EHU con el objetivo de reforzar la relación con ésta y de favorecer la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios.

#### **2.2.4. Otras colaboraciones**

- El Parque se ha acogido al Programa de Prácticas en empresas que SEA Empresarios Alaveses y la Diputación Foral de Álava han convocado para proporcionar a las personas tituladas la posibilidad de realizar prácticas en empresas.
- El Parque colabora con el Servicio de Empleo del Colegio Vasco de Economistas para la incorporación de titulados en el mercado laboral.

#### **2.2.5. Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores**

- Se ha realizado el proyecto “Konecta: Nuevos Empresarios/as” para la promoción de la creación y desarrollo de NEBTs en colaboración con Ajobask-Álava y Amurrio Bidean.
- Se ha firmado un acuerdo para la continuación del proyecto Konecta con Ajobask-Álava, Amurrio Bidean y CEIA.
- Se ha llevado a cabo el Encuentro Empresarial Topatek 2012, en colaboración con CEIA, Ajobask-Álava y Amurrio Bidean.

#### **2.2.6. Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación**

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del MICINN una intensa labor de apoyo a las empresas, a través de la tramitación de expedientes de las Convocatorias 2005-2011 de Ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha firmado un acuerdo entre APTE y ENISA para facilitar a las empresas de los Parques asesoramiento, a través de las entidades gestoras de los Parques, en temas de financiación empresarial y presentación de solicitudes de préstamos.

### **2.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA**

#### **2.3.1. Acciones comerciales**

- Se ha llevado a cabo un análisis comercial de las empresas susceptibles de localizarse en el Parque que actualmente se encuentran fuera de él y se han llevado a cabo actuaciones comerciales en relación a las mismas.
- Se ha continuado la iniciativa Grupos de Prescriptores, con el objetivo de promocionar el Parque entre agentes cualificados de la sociedad alavesa, que puedan actuar como prescriptores del mismo, y detectar empresas que puedan ser susceptibles de instalarse en el Parque.
- Se han promocionado los espacios del Parque como localizaciones para rodajes de publicidad y sesiones fotográficas para destacar firmas del sector de la automoción (Lexus, BMW, Opel, Setra, Peugeot).
- Contactos permanentes con las empresas instaladas en el Parque para conocer sus necesidades.
- Se han puesto en marcha acciones de tipo social y deportivo con el fin de fidelizar las empresas del Parque, acercar el Parque a Vitoria y captar nuevos clientes.
- Celebración de la campaña de recogida de alimentos Objetivo: 3.000kg para el Banco de Alimentos de Álava.



- Celebración del I Open de Pádel Parque Tecnológico de Álava con participación de 106 jugadores y gran difusión.
- Colaboración en el Open Benéfico de pádel contra el Cáncer de Mama con gran repercusión en los medios de comunicación locales.
- Participación quincenal en Radio Vitoria, en un programa específico dedicado a la actividad del Parque Tecnológico de Álava y a la difusión y promoción de sus empresas.

### **2.3.2. Acuerdos institucionales**

- Se han firmado acuerdos con SPRI, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y SEA para la de la X Conferencia Internacional de APTE celebrada en el Parque.
- Se ha continuado colaborando con las instituciones competentes (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Diputación Foral de Araba/Álava) en relación a la mejora del transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque, y se ha elaborado un Plan de Comunicación.
- Participación en el Foro Ciudadano por la Movilidad Sostenible de Vitoria-Gasteiz.

### **2.3.3. Atracción de nuevas empresas**

- Se han elaborado acciones de comunicación dirigidas a la atracción de nuevas firmas y se ha reforzado la comunicación con las ya instaladas para traccionar la implantación de entidades relacionadas con ellas.

### **2.3.4. Acciones de comunicación**

- Se ha elaborado un plan de comunicación de los distintos espacios del Parque.
- Se han realizado diversa campañas de publicidad del Parque destacando las Fiestas de la Blanca y el Festival de Jazz de Vitoria-Gasteiz.
- Se ha puesto en marcha la nueva página web orientada a promocionar los espacios del Parque (parcelas, oficinas y salas), los eventos, y noticias más destacadas del Parque, de sus empresas, y de empresas colaboradoras.
- Se ha continuado con la publicación de las revistas Euskotek y APTE-Techno.

### **2.3.5. Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación**

- Organización de la X Conferencia Internacional de la Asociación Española de Parques Tecnológicos de España con participación de 200 asistentes.
- Organización del Workshop de IASP, Internacional Association of Science Parks and Areas of innovation, con participación de 30 agentes europeos.



- Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Participación en foros y congresos nacionales e internacionales.
- Celebración de la XV Jornada de puertas abiertas.
- Se ha colaborado con Radio Vitoria, disponiendo de un espacio dedicado al Parque y a sus Empresas. El espacio "PTA: en el corazón de la I+D" ha tenido una periodicidad quincenal y ha permitido dar a conocer los proyectos y actividades que realizan las empresas y centros de investigación del Parque.
- Se ha difundido la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, mediante las siguientes vías: recepción de visitas institucionales, empresariales y académicas, la participación en foros y congresos, la celebración de las actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y la participación activa en las distintas redes (Parkeak, APTE, IASP).

#### **2.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES**

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, realizando ofertas específicas a potenciales clientes y reforzando los servicios prestados a las actuales empresas cliente.

Se ha favorecido la implantación de empresas procedentes de CEIA con una antigüedad superior a 3 años.

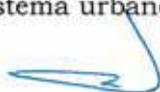
Consecuencia de esta coyuntura económica ha sido la ralentización de las ventas de inmovilizado, lo que ha llevado a una replanificación y racionalización de la ejecución de las inversiones priorizando aquellas en las que hay mayor demanda o se espera.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales cercano al 50%, que permite obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,3 millones de Euros.
- La marcha de algunas empresas ha provocado que a 31 de diciembre de 2012 el número total de empresas ubicadas en el Parque sea de 101
- En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido las siguientes acciones:

##### **2.4.1. Mejora de los servicios a empresas**

- Se ha puesto en marcha la Comisión de Transporte integrado por la Diputación foral de Álava, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, representada por Tuvisa, y Parque tecnológico de Álava para dar cumplimiento a las propuestas de Juntas Generales de Álava y del Parlamento Vasco de garantizar un servicio de transporte de calidad al Parque, optimizando los costes y el uso, e integrándolo en el sistema urbano.



- Se ha continuado con el proyecto Mugituz, con el objetivo de mejorar la movilidad interna y externa, bajo criterios de ahorro energético y potenciando la implantación del vehículo eléctrico y de una flota de bicicletas eléctricas.
- Se ha participado en la Semana Europea de la movilidad fomentando las iniciativas puestas en marcha en movilidad sostenible e impulsando el desarrollo de las buenas prácticas y medidas permanentes.
- Se ha mejorado sustancialmente, multiplicando por 10 el ancho de banda disponible, la calidad de la red de datos que ofrece el Parque de forma gratuita a las empresas en ellas instaladas.

#### **2.4.2. Celebración de eventos empresariales**

- En el Parque se han celebrado más de 165 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 8.000 asistentes, destacando la XIV Jornada de Puerta Abiertas.

#### **2.5. POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA**

- Se ha continuado con la Política de Calidad implantada en la sociedad, conforme a la norma UNE EN-ISO 9001:2008.
- Se ha obtenido la Certificación del Sistema de Gestión de la Mejora Ambiental conforme a la norma Ekoscan 2004 de Ihobe.
- Se ha continuado la implantación de nuevos módulos del ERP comenzado en 2009, finalizándose, este año 2012, la implantación concreta del módulo comercial en las funciones asociadas a gestión unidades comerciales, la gestión de sus contratos de alquiler y/o venta, y el conjunto de informes asociados a esta gestión.
- Se ha continuado con la adecuación legal a la Ley 15/99 de protección de datos y al real decreto 1720/2007 de desarrollo de la LOPD.
- Se ha trabajado en la implantación de la guía de Gobierno Responsable y desarrollo del proyecto de Control de Riesgos.
- Siguiendo instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad y enmarcado dentro de los planes de ahorro del Gobierno Vasco, se han llevado a cabo tareas de reducción del gasto, analizando primordialmente los servicios exteriores, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación), cuya gestión se realiza también desde las direcciones del Parque Tecnológico de Álava.



### **3. OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2013 Y SU CUANTIFICACIÓN**

La apuesta decidida de las Instituciones Vascas por convertirse en el referente en Innovación en Europa, ligada a dos cualidades básicas de los Parques Tecnológicos, como son su capacidad para vertebrar el sistema Ciencia-Tecnología-Empresa y el hecho de ser aceleradores del crecimiento de la I+D+i, se traduce en el importante papel de soporte a la innovación que se les reserva. Estos retos obligan, sin duda, a continuar con los esfuerzos y recursos, que permitan seguir orientando la actividad del Parque hacia estos ámbitos.

El ciclo económico expansivo de los últimos años, provocó durante el 2007 una revisión de la estrategia de la Sociedad, cuyas reflexiones llevaron a abordar el desarrollo de la ampliación del actual enclave planificando inversiones hasta el año 2015, principalmente para el desarrollo de parcelas urbanizadas.

Ahora bien, desde mediados del año 2008, el ciclo expansivo en el que se basó aquella planificación ha cambiado sustancialmente, por lo que en este nuevo escenario, mucho más recesivo, la Sociedad ha debido replantearse de nuevo la planificación de inversiones más vinculadas a una estrategia de desarrollo por fases de urbanización con objeto de disponer de las infraestructuras necesarias pero racionalizando la ejecución de las inversiones y adecuándolas a las tendencias de la demanda actual.

#### **3.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:**

##### **3.1.1. Ampliación del Parque**

- Redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miñano.
- Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación.
- Redacción del Proyecto de Urbanización.
- Otros trabajos complementarios.

##### **3.1.2. Construcción de edificios**

- Construcción de Centro de Empresas destinado a albergar empresas de base tecnológica compuesto por módulo de pabellón y oficinas en la parcela 14.4 de Parque Tecnológico de Álava.
- La construcción de este centro de empresas, daría continuidad y finalizaría un proyecto ya comenzado en años anteriores del que su redacción, está finalizada y su dirección de obra contratada. Su financiación está basada en una fórmula de colaboración público privada (PPP – Public Private Partnership).
- Construcción de edificaciones para el desarrollo de un Centro Deportivo y un Centro de Divulgación Tecnológica en la parcela de Equipamiento Social, Comercial y deportivo del Parque Tecnológico de Álava.
- Esta edificación, junto con el resto de actuaciones que la Dirección gestiona, están destinados a dar mayor cohesión al ya existente Proyecto Parque

Tecnológico, entendiéndolo este, como un grupo de empresas que comparten no solo un espacio físico común de infraestructuras para desarrollar su actividad empresarial, sino también un conjunto de necesidades e inquietudes de mejora, tanto para las propias empresas, como para el conjunto de sus trabajadores y trabajadoras.

- Al igual que en el punto anterior, la construcción de esta edificación, daría continuidad y finalizaría un proyecto ya comenzado en años anteriores del que su redacción, está finalizada y su dirección de obra contratada.
- Dado que la sociedad no ha presupuestado ninguna ampliación de capital ni incremento de endeudamiento para el año 2013, el planteamiento de financiación de este proyecto, también basado en fórmulas PPP, iría a máximos, es decir la adjudicación y ejecución de las obras, se realizará cuando se disponga de un 100% de la financiación.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio E5.
- Acondicionamiento del espacio de vestuarios del Edificio CEIA.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Central.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética de los edificios E6 y E7.
- Inversiones en la optimización de las infraestructuras de tratamiento y depuración de las aguas residuales.
- Optimización de la Red de Agua Potable.
- Implantación del sistema de gestión de energías en los edificios E6 y E7 para la monitorización y minimización de los consumos eléctricos a través de los ajustes de horarios y consignas de los equipos.
- Inversiones en la optimización de las áreas de valor paisajístico naturales del Parque tecnológico de Álava.
- Implantación de un centro Nordic Walking para la práctica de marcha nórdica por parte de los trabajadores del Parque y agentes externos en 4 rutas diseñadas para ello a través del camino perimetral y red de bidegorris del Parque, además de una ruta que conecta el Parque con la ciudad de Vitoria-Gasteiz.
- Inversiones en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones, y aquellas de carácter más rutinario y de escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos, ...).
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter más rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos, ...).

### **3.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN**

#### **3.2.1. Promoción y difusión de la cultura de la Innovación**

- Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los Agentes Tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación.

- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de actividades enmarcadas, entre otras, en la Semana de la Ciencia y la Tecnología.
- Difundir la Innovación a través de diferentes acciones de comunicación, como por ejemplo la edición de noticias sobre otros agentes relacionados con la Innovación.
- Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc...

### **3.2.2. Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas**

- Promover proyectos de I+D+i entre y con los agentes tecnológicos.
- Desarrollar futuras asistencias técnicas y acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
- Celebrar acuerdos a través de Parkeak (Red de Parques Tecnológicos de Euskadi), APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (International Association of Scientific Parks).
- Recibir visitas nacionales e internacionales.

### **3.2.3. Colaboración con la Universidad**

- Con el objetivo de reforzar la colaboración con la Universidad que permita la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios, se deberá trabajar para establecer un nuevo marco de colaboración con la UPV/EHU.

### **3.2.4. Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores**

- Se deberá continuar colaborando con las y los agentes implicados en el ámbito del emprendimiento, en especial, con el Centro de Empresas e Innovación de Álava – CEIA, la Universidad y los Centros Tecnológicos, para la puesta en marcha de actividades de promoción de la cultura emprendedora y de apoyo al desarrollo de nuevas iniciativas empresariales.

### **3.2.5. Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación**

- Facilitar el acceso de las empresas a las Ayudas Institucionales.
- Poner infraestructuras a disposición de las empresas.

## **3.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA**

### 3.3.1. Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque

- Captar y tener en cuenta las necesidades de ampliación de las empresas ya instaladas, realizando un seguimiento continuo mediante visitas individualizadas y la realización de encuestas.
- Ampliar la oferta de servicios a las empresas del Parque a través de un nuevo servicio de diagnóstico de situación de la Prevención de Riesgos Laborales.
- Ampliar la oferta de servicios a las empresas del Parque y trabajadores del Parque a través de la firma de acuerdos comerciales con establecimientos comerciales, deportivos y hosteleros de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.
- Dotar al Parque de un valor añadido a través de la promoción de espacios de encuentro para las empresas del Parque y del entorno favoreciendo la colaboración y posibles sinergias entre ellas.
- Promover los espacios del Parque como localizaciones para el sector publicitario y audiovisual.
- Organización de eventos de tipo social y deportivo dentro del Proyecto Social del Parque con los objetivos de fidelizar a nuestros clientes, favorecer que los trabajadores y empresas del Parque se conozcan y acercar el Parque Tecnológico a Vitoria-Gasteiz dotándolo de un valor añadido frente a otros centros de negocios con el fin de captar futuros clientes.
- Creación de un grupo de trabajo con las empresas más significativas del Parque y con las que ya cuentan con asociaciones de tipo cultural del Parque con el fin de darle continuidad al Proyecto Social.
- Creación de una Asociación cultural y deportiva formada por los trabajadores y empresas del Parque para la organización y difusión de eventos deportivos y sociales.
- Organización del I Torneo de Pádel Interempresarial Parque Tecnológico de Álava- Mercedes Benz.
- Organización de la I Prueba popular Nordic Walking en el Centro NW Gunea PTA.
- Organización de la campaña solidaria de recogida de alimentos.
- Colaboración con la Asociación cultural Aisiatek del Parque Tecnológico de Bizkaia en la participación de sus eventos.
- Optimización de la imagen y presentación del Parque en formatos de difusión adecuándolo a las nuevas tecnologías y servicios
- Puesta en marcha del proceso de benchmarking con el objetivo de mejorar los servicios del Parque y conseguir la diferenciación del Parque del resto de centros de empresas de Vitoria.
- Comienzo del proceso de internacionalización del Parque Tecnológico de Álava.



### **3.3.2. Acuerdos institucionales**

- Promover el desarrollo de acciones consensuadas en diferentes áreas (transporte y financiación).
- Participación en el Foro Ciudadano por la Movilidad Sostenible de Vitoria-Gasteiz.
- Colaborar con la Universidad de País Vasco a través de la facultad de IVEF en la difusión de los eventos deportivos del Parque.

### **3.3.3. Atracción de nuevas empresas**

- Reforzar la comunicación y fidelización de las empresas ya instaladas.
- Elaborar acciones de comunicación y actuaciones comerciales dirigidas a la atracción de nuevas firmas
- Colaborar con grupos de prescriptores y prescriptoras susceptibles de atraer empresas al Parque

### **3.3.4. Acciones de comunicación**

- Actualizar constantemente los soportes de comunicación (publicaciones periódicas, website, Euskotek, catálogos, notas de prensa, etc...).

### **3.3.5. Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación**

- Recepción de visitas de delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Participación en foros y congresos nacionales e internacionales.
- Exportación del modelo del Parque Tecnológico de Álava, participando también en posibles proyectos de asesoramiento técnico.
- Participación en ferias internacionales.
- Representar al Parque Tecnológico de Álava en los actos institucionales.
- Continuar con la celebración de actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y otros eventos de interés.
- Continuar participando activamente en las Asociaciones de Parques (Parkeak, APTE, IASP).

## **3.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES**

El doble objetivo de, por un lado, mantener la situación de los índices de ocupación de locales y de atraer a nuevas empresas dispuestas a implantarse en oficinas / parcelas

de terreno en el actual espacio del Parque, obligan a redoblar esfuerzos en materia comercial y de comunicación.

La situación económica actual hace que las expectativas comerciales previstas en el presupuesto obliguen a un esfuerzo mayor desde las direcciones del Parque para conseguirlas, pues la mala situación financiera de las empresas así como la falta de inversión en nuevos proyectos inmobiliarios y la posible baja de empresas en régimen de alquiler induce a pensar que su consecución así lo exigirá.

Los resultados a alcanzar son:

- Venta aproximada de 6.000 m<sup>2</sup> de parcelas de terreno, y de 300 m<sup>2</sup> de oficinas con unos ingresos de 1,4 millones de Euros.
- Mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 50%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 1,2 millones de Euros.
- Integrar en el activo del Parque el edificio de 17.000 m<sup>2</sup> del Proyecto de EPSILON EUSKADI, y su comercialización (venta o alquiler).
- Situar el número total de empresas instaladas en el Parque Tecnológico de Álava en 103.

Esto permitirá:

- En función de la consecución de estos objetivos se conseguirá también aumentar la oferta de servicios a prestar a las empresas y a la Sociedad en general, persiguiendo, asimismo, la meta del cash flow positivo (en la medida de lo posible, también del resultado), en base al criterio de máximo aprovechamiento de los activos y continuando con la política de optimización del gasto.
- Liberar recursos que se destinen a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido dos acciones:

#### **3.4.1. Mejora de los servicios a empresas**

- Se continuará abordando la mejora de aquellos aspectos relacionados con los problemas, de movilidad, el desarrollo del área social los medios técnicos disponibles, etc...

#### **3.4.2. Celebración de eventos empresariales**

- El Parque deberá diseñar acciones promocionales específicas para la utilización de los espacios existentes.

### **3.5. POLÍTICA FINANCIERA**

Para el ejercicio 2013 no se ha planteado ninguna ampliación de capital por parte de entidades socias de forma que la financiación de las inversiones y gastos de la sociedad vendrá dada por los recursos generados de la actividad comercial del propio



Parque (ventas, alquileres y otros arrendamientos), así como por el endeudamiento (interno con el IVF y externo con entidades financieras) contratado para tal fin.

Desde la óptica económica, como línea principal de actuación siempre se ha mantenido la de la mejora de la eficiencia principalmente conteniendo o minimizando el gasto. La actual situación económica obliga aún más a llevar adelante este principio lo que para el año 2012 se traduce en una reducción ambiciosa del conjunto de gastos principalmente aquellos asociados a servicios exteriores primando aquellos básicos para el mantenimiento de la actividad de la empresa.

El endeudamiento contratado vía préstamos ya dispuestos por la sociedad a 31 de diciembre de 2012, para la financiación de inversiones, se eleva a más de 18 millones de euros, lo que supone un conjunto de gastos por intereses financieros del orden de 0,5 miles de euros.

De estos préstamos, 16,4 millones de euros corresponden al préstamo contratado para financiar la inversión en inmovilizado correspondiente al complejo edificatorio existente en la Parcela 15.2 del Sector ST-5 del Parque Tecnológico de Álava (antiguo Proyecto EPSILON), cuyo efecto en la cuenta de resultados de la sociedad, por causa de los costes financieros, tiene especial importancia.

Si bien no se ha planteado ninguna ampliación de capital, uno de los objetivos de la sociedad, en base a la posibilidad de disponer de recursos, será reducir los niveles de endeudamiento, con el fin de minimizar los costes financieros asociados a las deudas citadas.

### **3.6. POLÍTICA DE PERSONAL**

El paulatino crecimiento del Parque Tecnológico de Álava en años anteriores ha motivado la necesidad del ajuste de la plantilla en el tiempo con objeto de prestar servicios con las garantías necesarias a las 101 empresas actuales y a 2.631 trabajadores y trabajadoras.

### **3.7. POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO**

La labor de mantenimiento ha sido, es y seguirá siendo una de las prioridades del Parque y una de las labores que más recursos siga absorbiendo. Así, se deberá seguir cubriendo eficazmente los distintos servicios: seguridad y vigilancia, jardinería, limpieza y desinfección de edificios y viales, mantenimiento mecánico, eléctrico e hidráulico, etc.

Se va a continuar, con el análisis y minimización de los gastos en los servicios exteriores y mantenimiento, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación) buscando los objetivos que emanan de las directrices del Gobierno Vasco.

### **3.8. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA**

#### **3.8.1. Sistemas de gestión**

- Se va a continuar con la política de Calidad implantada en la sociedad conforme a la norma UNE EN-ISO 9001:2008.
- Se va a avanzar con los proyectos de Gobierno Responsable y Control de Riesgos.



- Se va a continuar con el cumplimiento de los requisitos de la norma Ekoscan 2004.
- Se va a proseguir con el mantenimiento de la adecuación legal en materia de LOPD.

### **3.8.2. Sistemas de información**

- Una vez finalizada la implantación del módulo comercial, se procederá a actualizar los sistemas de información disponibles (ERP, herramienta presupuestaria, website, intranet, etc.), así como a poner en marcha nuevos módulos del ERP, en concreto los ligados a:
  - Sistema de gestión de la calidad, implementando tanto procesos como documentación en la herramienta ERP.
  - Sistema de control del mantenimiento del inmovilizado de la sociedad, integrado sus procesos, con el resto de procesos de la sociedad (administrativos, contables, etc.).
  - Sistema de gestión del registro de entradas y salidas de documentación.

### **3.8.3. Formación**

- Se reforzará la necesidad de realizar crecientes esfuerzos en materia de formación y capacitación del personal, priorizando los idiomas y los módulos de gestión del ERP.

## **4. TRANSACCIONES CON ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2012.

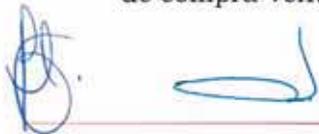
## **5. GESTIÓN DE RIESGOS**

### **a) Riesgo de crédito:**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2012 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.

El principal riesgo de crédito al que este expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, existiendo una concentración significativa de dicho riesgo, al estar distribuidos los importes pendientes de cobro por contratos de compra-venta entre pocos clientes.



Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.

Para ello realiza un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles. Por otra parte, en el caso de pago parcial del precio, los inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de los importes pactados, en el momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

b) Riesgo de liquidez:

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

La Dirección Financiera del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma. Generalmente dicha financiación se obtiene a través de ampliaciones de capital de los accionistas o mediante la contratación de préstamos a tipos de interés bajos de entidades financieras u otros organismos de crédito.

En este sentido, la capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la CAPV. Las condiciones relativas a estos recursos financieros, tanto activos como pasivos, se regula mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidos en torno al Euribor.

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.

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 y todos aquellos aspectos mencionados en el apartado anterior, uno de los principales riesgos que la sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias" así como la recuperabilidad de los saldos deudores con terceros en función de su situación financiera.

Por ello, la Sociedad lleva a cabo unos análisis previos exhaustivos sobre los activos a adquirir y en su caso sobre las Sociedades o Grupos con los que lleva a cabo las diversas transacciones propias de su actividad, para determinar si pudieran existir problemas de recuperabilidad o pasivo alguno derivado de dichas operaciones. En cualquier caso la Sociedad realiza estudios económicos de las promociones mediante la actualización de flujos de caja esperados, utilizando distintas sensibilidades de acuerdo a las tasas de riesgo aplicables.

No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAPV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos de efectivo de los activos y pasivos referenciales a un tipo de interés variable. La Sociedad cuenta con financiación prestada o concedida a tipos fijos.

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, y la totalidad de sus deudas con entidades de crédito están referenciadas a tipos de interés variables, si bien dispone de un préstamo con el IVF a tipo de interés fijo (nota 10.3)

## **6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

No se realizan labores significativas de investigación y desarrollo.

## **7. HECHOS POSTERIORES**

El Consejo de Administración de la Sociedad no tiene conocimiento de ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012.

d



**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA,  
S.A.**

Reunidos los Administradores del Parque Tecnológico de Álava en fecha 19 de marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las Cuentas anuales (Papel Timbrado 1317501 a 1317543) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado 1317544 a 1317563) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, firmadas, a efectos de identificación, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

---

**FIRMANTES**



Fdo. José Miguel Corres Abasolo



Fdo. Blanca Lacunza Blázquez



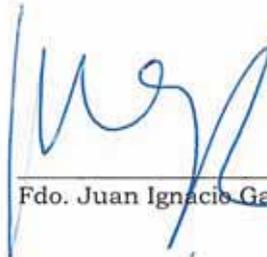
Fdo. Miquel Garnica Azofra



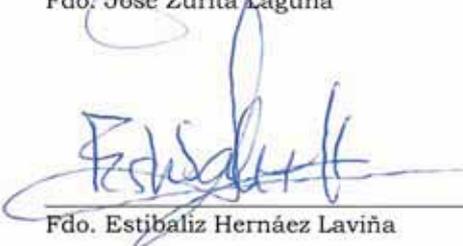
Fdo. Alicia Ruiz de Infante Aguirre



Fdo. José Zurita Laguna



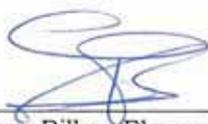
Fdo. Juan Ignacio Garcia de Motiloa Ubis



Fdo. Estibaliz Hernández Laviña



Fdo. Imanol Aburto Erdoiza



Fdo. Leyre Bilbao Elguezabal

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA –  
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

## Liquidación Presupuesto de Capital - Inversiones

EURO/EUROS

| INVERSIONES   | PRESUPUESTO       |                   |                   | REALIZADO        | DIFERENCIA        | %           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|
|   | INICIAL           | MODIFICACI.       | ACTUAL            |                  |                   |             |
| <b>I. PAGOS POR INVERSIONES</b>   | <b>9.927.513</b>  | <b>10.867.495</b> | <b>20.795.008</b> | <b>270.044</b>   | <b>20.524.964</b> | <b>1%</b>   |
| 2. INMOVILIZADO MATERIAL  | 9.927.513         | 10.867.495        | 20.795.008        | 74.610           | 20.720.398        | 0%          |
| 3. INVERSIONES INMOBILIARIAS  | ----              | ----              | ----              | 195.434          | (195.434)         | ----        |
| <b>III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO<br/>(DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)</b> | <b>328.470</b>    | <b>----</b>       | <b>328.470</b>    | <b>628.208</b>   | <b>(299.738)</b>  | <b>191%</b> |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO  | 328.470           | ----              | 328.470           | 532.140          | (203.670)         | 162%        |
| 4. OTRAS DEUDAS   | ----              | ----              | ----              | 96.068           | (96.068)          | ----        |
| <b>VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                                     | <b>1.000.188</b>  | <b>----</b>       | <b>1.000.188</b>  | <b>1.389.503</b> | <b>(389.315)</b>  | <b>139%</b> |
| <b>TOTAL INVERSIONES</b>  | <b>11.256.171</b> | <b>10.867.495</b> | <b>22.123.666</b> | <b>2.287.755</b> | <b>19.835.911</b> | <b>10%</b>  |

## Liquidación Presupuesto de Capital – Financiación

EURO/EUROS

| FINANCIACION  | PRESUPUESTO       |                   |                   | REALIZADO        | DIFERENCIA        | %          |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------|
|   | INICIAL           | MODIFICACI.       | ACTUAL            |                  |                   |            |
| <b>I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>      | <b>4.403.666</b>  | ----              | <b>4.403.666</b>  | <b>672.815</b>   | <b>3.730.851</b>  | <b>15%</b> |
| <b>II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>                    | ----              | ----              | ----              | <b>17.578</b>    | <b>(17.578)</b>   | ----       |
| 2. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS                     | ----              | ----              | ----              | 17.578           | (17.578)          | ----       |
| <b>III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO</b> | <b>6.852.505</b>  | <b>10.867.495</b> | <b>17.720.000</b> | <b>1.597.362</b> | <b>16.122.638</b> | <b>9%</b>  |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO                                  | ----              | 16.300.000        | 16.300.000        | 197.362          | 16.102.638        | 1%         |
| 3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                        | 1.400.000         | ----              | 1.400.000         | 1.400.000        | ----              | 100%       |
| 4. OTRAS DEUDAS   | 5.452.505         | (5.432.505)       | 20.000            | ----             | 20.000            | ----       |
| <b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>   | <b>11.256.171</b> | <b>10.867.495</b> | <b>22.123.666</b> | <b>2.287.755</b> | <b>19.835.911</b> | <b>10%</b> |

## Liquidación Presupuesto de Explotación - Gastos

EURO/EUROS

| GASTOS   | PRESUPUESTO      |                 |                  | REALIZADO        | DIFERENCIA         | %          |
|--|------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|------------|
|  | INICIAL          | MODIFICACI.     | ACTUAL           |                  |                    |            |
| <b>II. APROVISIONAMIENTOS</b>  | <b>1.685.021</b> | ----            | <b>1.685.021</b> | ----             | <b>1.685.021</b>   | <b>0</b>   |
| <b>III. GASTOS DE PERSONAL</b>   | <b>604.280</b>   | <b>20.099</b>   | <b>624.379</b>   | <b>554.028</b>   | <b>70.351</b>      | <b>89</b>  |
| 1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS  | 455.652          | 38.621          | 494.273          | 438.216          | 56.057             | 89         |
| 2. CARGAS SOCIALES   | 148.628          | (18.522)        | 130.106          | 115.812          | 14.294             | 89         |
| <b>IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>                                     | <b>1.243.374</b> | <b>(20.099)</b> | <b>1.223.275</b> | <b>2.401.707</b> | <b>(1.178.432)</b> | <b>196</b> |
| 1. SERVICIOS EXTERIORES  | 969.842          | (20.099)        | 949.743          | 1.544.923        | (595.180)          | 163        |
| 2. TRIBUTOS  | 66.966           | ----            | 66.966           | 79.343           | (12.376)           | 118        |
| 3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES | 206.566          | ----            | 206.566          | 777.441          | (570.876)          | 376        |
| <b>V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>                                    | <b>1.413.818</b> | ----            | <b>1.413.818</b> | <b>1.301.091</b> | <b>112.727</b>     | <b>92</b>  |
| <b>X. GASTOS FINANCIEROS</b>   | <b>4.500</b>     | ----            | <b>4.500</b>     | <b>267.224</b>   | <b>(262.724)</b>   | <b>***</b> |
| 1. POR DEUDAS CON EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS                               | ----             | ----            | ----             | 34.485           | (34.485)           | ***        |
| 2. POR DEUDAS CON TERCEROS   | 4.500            | ----            | 4.500            | 232.739          | (228.239)          | ***        |
| <b>XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS</b>                                     | ----             | ----            | ----             | <b>195.872</b>   | <b>(195.872)</b>   | <b>***</b> |
| <b>TOTAL GASTOS</b>  | <b>4.950.993</b> | ----            | <b>4.950.993</b> | <b>4.719.922</b> | <b>231.071</b>     | <b>95</b>  |

## Liquidación Presupuesto de Explotación - Ingresos:

EURO/EUROS

| INGRESOS  | PRESUPUESTO      |             |                  | REALIZADO        | DIFERENCIA         | %          |
|---|------------------|-------------|------------------|------------------|--------------------|------------|
|   | INICIAL          | MODIFICACI. | ACTUAL           |                  |                    |            |
| <b>I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>                              | <b>4.599.221</b> | ----        | <b>4.599.221</b> | <b>1.646.259</b> | <b>2.952.962</b>   | <b>36</b>  |
| 1. VENTAS   | 2.300.000        | ----        | 2.300.000        | ----             | 2.300.000          | 0          |
| 2. PRESTACIONES DE SERVICIOS  | 2.299.221        | ----        | 2.299.221        | 1.646.259        | 652.962            | 72         |
| <b>V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                                     | <b>45.000</b>    | ----        | <b>45.000</b>    | <b>12.079</b>    | <b>32.921</b>      | <b>27</b>  |
| 1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE                         | 45.000           | ----        | 45.000           | ----             | 45.000             | 0          |
| 2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO      | ----             | ----        | ----             | 12.079           | (12.079)           | ***        |
| <b>VI. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS</b> | ----             | ----        | ----             | <b>33.129</b>    | <b>(33.129)</b>    | <b>***</b> |
| <b>X. INGRESOS FINANCIEROS</b>  | <b>155.977</b>   | ----        | <b>155.977</b>   | <b>469.425</b>   | <b>(313.448)</b>   | <b>301</b> |
| 2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS                  | 155.977          | ----        | 155.977          | 469.425          | (313.448)          | 301        |
| <b>XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>   | <b>150.795</b>   | ----        | <b>150.795</b>   | <b>2.559.030</b> | <b>(2.408.235)</b> | <b>***</b> |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>   | <b>4.950.993</b> | ----        | <b>4.950.993</b> | <b>4.719.922</b> | <b>231.071</b>     | <b>95</b>  |

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA –  
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

## Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

El siguiente cuadro detalla distintos objetivos planificados por la sociedad dentro del presupuesto, informando de la desviación producida en los mismos:

| OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN   |  | GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS |                          |   |
|---|--|--|--------------------------|---|
| Objetivo<br>Acción<br>Indicador             | Magnitud<br>prevista                                       | Magnitud<br>obtenida                               | Comentarios desviaciones |   |
| <i>INVERSION</i>                            |  |  |                          |   |
|   | Terreno urbanizado total (m <sup>2</sup> )                 | 607.482  | 607.482                  |   |
|   | Terreno urbanizado libre (m <sup>2</sup> )                 | 187.075  | 202.075                  |   |
|   | Índice de ocupación de terrenos                            | 69%  | 67%                      | No ha sido posible comercializar ninguna parcela urbanizada.  |
|   | Capacidad de edificación total (m <sup>2</sup> )           | 279.490  | 279.490                  |   |
|   | Edificios construidos total (m <sup>2</sup> )              | 162.448  | 162.448                  |   |
|   | Edificios propiedad Parque total (m <sup>2</sup> )         | 24.353   | 24.353                   |   |
|   | Edificios propiedad 3 <sup>o</sup> total (m <sup>2</sup> ) | 138.095  | 138.095                  |   |
|   | Índice de edificación                                      | 58%  | 58%                      |   |
|   | Inversión anual (miles de Euros)                           | 20.795   | 16.756                   | No se ha llevado a cabo inversión en dos de los proyectos planteados en el presupuesto.                 |
| <i>VENTAS</i>                               |  |  |                          |   |
|   | Terreno vendido año (m <sup>2</sup> )                      | 5.000  | 0                        |   |
|   | Ventas (miles de euros)                                    | 2.300  | 0                        |   |
|   | Locales alquilados total (m <sup>2</sup> )                 | 11.160   | 9.917                    |   |
|   | Locales libres total (m <sup>2</sup> )                     | 7.242  | 9.885                    | No ha sido posible comercializar nuevos alquileres y se han perdido algunos existentes.                 |
|   | Grado de ocupación edificios                               | 70%  | 59%                      |   |
|   | Alquileres (miles de euros)                                | 2.254  | 1.634                    |   |
|   | Morosidad  | 4%   | 20%                      | Se explica por los ajustes relativos a la Operación E definidos tras la compra del crédito a Kutxabank. |
| <i>PROMOCION</i>                            |  |  |                          |   |
|   | Empresas instaladas total                                  | 108  | 101                      |   |
|   | Nuevas empresas Instaladas                                 | 4  | 0                        | No ha sido posible comercializar nuevos alquileres y se han perdido algunos existentes.                 |
|   | Facturación conjunta año (Millones €)                      | 616  | 569                      |   |
|   | Plantilla conjunta   | 2.772  | 2.855                    |   |
| <i>TRANSFERENCIA Y DIFUSION TECNOLÓGICA</i> |  |  |                          |   |
|   | Proyectos en Colaboración (Univ., CCTT., ...)              | 5  | 5                        |   |
|   | Jornadas/Seminarios año                                    | 122  | 166                      |   |
|   | Asistentes a Jornadas/Seminarios                           | 9.996  | 8.003                    | La respuesta de las empresas ha sido menor que la esperada.   |

Adicionalmente a estos objetivos alcanzados en distinto grado, existen otra serie de objetivos cualitativos cuya, realización se analiza a continuación:

Las principales realizaciones del ejercicio 2.012, ordenadas por objetivo general y

acción, se concretan en lo siguiente:

## **POLÍTICA DE INVERSIONES - DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:**

### **Compra de terreno:**

- Seguimiento del Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.

### **Construcción de edificios y desarrollo de instalaciones:**

- Inversiones en la optimización de la envolvente térmica de los edificios E3 y E4.
- Optimización del sistema de climatización de la recepción del Edificio Central.
- Acondicionamiento de espacios para la instalación de empresas en el edificio E7.
- Instalación de baterías de condensadores en el Edificio Central y en el Edificio E7.
- Renovación de la fachada principal del Edificio Central mediante la ejecución de dos nuevas juntas de dilatación.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio E5.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Central.
- Renovación de la instalación de fontanería del Edificio E6.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética de los edificios E6 y E7.
- Inversiones en la optimización de las instalaciones de Alumbrado Exterior.
- Redacción del proyecto de ordenación de la parcela 14.4, así como la redacción de proyecto y dirección de obra de un edificio en dicha parcela de Parque Tecnológico de Álava S.A.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter más rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).
- Inversiones relativas a mejorar las características y servicios de las salas del Edificio Central.

## **POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN**

### **Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:**

- Se ha asumido el Papel de Secretaría Técnica Territorial de la Red Innovanet coordinando las diferentes actuaciones llevadas a cabo en 2012.
- Se han puesto en marcha actuaciones en materia de formación para la internacionalización de empresas, en colaboración con SPRI y la Escuela de Organización Industrial (EOI).

- Se han organizado 20 jornadas y talleres de innovación y transferencia de tecnología, en colaboración con distintas empresas y entidades del Sistema Vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación.
- Se ha organizado y celebrado la X Conferencia Internacional de APTE y Workshop de IASP, en el marco de la Capitalidad Verde Europea 2012 de Vitoria-Gasteiz.
- Se ha participado en distintas iniciativas en relación con la promoción de la innovación, como la Comisión de I+D+i de SEA Empresarios Alaveses.

#### **Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:**

- Se ha colaborado en el servicio POINT puesto en marcha por IASP a través del cual las empresas ubicadas en los Parques pertenecientes a esta Red tienen la oportunidad de colaborar con empresas externas.
- Se ha firmado un Convenio de Colaboración con la Asociación ADIMAC para apoyar en el proyecto de innovación pedagógica GAR-Grupo de Alto Rendimiento.
- Se han difundido publicaciones, eventos, convocatorias, y las ofertas y demandas publicadas en la Red de Cooperación Empresarial (RCE), en la que participa APTE.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos, destacando la visita del Banco Interamericano de Desarrollo, y de la Delegación India-FICCI Business delegation.

#### **Colaboración con la Universidad:**

- Se ha firmado un Convenio con la Universidad Antonio de Nebrija para colaborar mediante la convocatoria de Programas de Cooperación Educativa para alumnos.
- Se ha continuado cooperando con la UPV/EHU con el objetivo de reforzar la relación con ésta y de favorecer la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios.

#### **Otras colaboraciones:**

- El Parque se ha acogido al Programa de Prácticas en empresas que SEA Empresarios Alaveses y la Diputación Foral de Álava han convocado para proporcionar a las personas tituladas la posibilidad de realizar prácticas en empresas.
- El Parque colabora con el Servicio de Empleo del Colegio Vasco de Economistas para la incorporación de titulados en el mercado laboral.

#### **Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores:**

- Se ha realizado el proyecto “Konecta: Nuevos Empresarios/as” para la promoción de la creación y desarrollo de NEBTs en colaboración con Ajebask-Álava y Amurrio Bidean.
- Se ha firmado un acuerdo para la continuación del proyecto Konecta con Ajebask-Álava, Amurrio Bidean y CEIA.

- Se ha llevado a cabo el Encuentro Empresarial Topatek 2012, en colaboración con CEIA, Ajobask-Álava y Amurrio Bidean.

**Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:**

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del MICINN una intensa labor de apoyo a las empresas, a través de la tramitación de expedientes de las Convocatorias 2005-2011 de Ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha firmado un acuerdo entre APTe y ENISA para facilitar a las empresas de los Parques asesoramiento, a través de las entidades gestoras de los Parques, en temas de financiación empresarial y presentación de solicitudes de préstamos.

**POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA**

**Acciones comerciales:**

- Se ha llevado a cabo un análisis comercial de las empresas susceptibles de localizarse en el Parque que actualmente se encuentran fuera de él y se han llevado a cabo actuaciones comerciales en relación a las mismas.
- Se ha continuado la iniciativa Grupos de Prescriptores, con el objetivo de promocionar el Parque entre agentes cualificados de la sociedad alavesa, que puedan actuar como prescriptores del mismo, y detectar empresas que puedan ser susceptibles de instalarse en el Parque.
- Se han promocionado los espacios del Parque como localizaciones para rodajes de publicidad y sesiones fotográficas para destacar firmas del sector de la automoción (Lexus, BMW, Opel, Setra, Peugeot).
- Contactos permanentes con las empresas instaladas en el Parque para conocer sus necesidades.
- Se han puesto en marcha acciones de tipo social y deportivo con el fin de fidelizar las empresas del Parque, acercar el Parque a Vitoria y captar nuevos clientes.
- Celebración de la campaña de recogida de alimentos Objetivo: 3.000kg para el Banco de Alimentos de Álava.
- Celebración del I Open de Pádel Parque Tecnológico de Álava con participación de 106 jugadores y gran difusión.
- Colaboración en el Open Benéfico de pádel contra el Cáncer de Mama con gran repercusión en los medios de comunicación locales.
- Participación quincenal en Radio Vitoria, en un programa específico dedicado a la actividad del Parque Tecnológico de Álava y a la difusión y promoción de sus empresas.

#### **Acuerdos institucionales:**

- Se han firmado acuerdos con SPRI, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y SEA para la de la X Conferencia Internacional de APTE celebrada en el Parque.
- Se ha continuado colaborando con las instituciones competentes (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Diputación Foral de Araba/Álava) en relación a la mejora del transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque, y se ha elaborado un Plan de Comunicación.
- Participación en el Foro Ciudadano por la Movilidad Sostenible de Vitoria-Gasteiz.

#### **Atracción de nuevas empresas:**

- Se han elaborado acciones de comunicación dirigidas a la atracción de nuevas firmas y se ha reforzado la comunicación con las ya instaladas para traccionar la implantación de entidades relacionadas con ellas.

#### **Acciones de comunicación:**

- Se ha elaborado un plan de comunicación de los distintos espacios del Parque.
- Se han realizado diversa campañas de publicidad del Parque destacando las Fiestas de la Blanca y el Festival de Jazz de Vitoria-Gasteiz.
- Se ha puesto en marcha la nueva página web orientada a promocionar los espacios del Parque (parcelas, oficinas y salas), los eventos, y noticias más destacadas del Parque, de sus empresas, y de empresas colaboradoras.
- Se ha continuado con la publicación de las revistas Euskotek y APTE-Techno.

#### **Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euzkadi como espacio atractivo para la Innovación:**

- Organización de la X Conferencia Internacional de la Asociación Española de Parques Tecnológicos de España con participación de 200 asistentes.
- Organización del Workshop de IASP, Internacional Association of Science Parks and Areas of innovation, con participación de 30 agentes europeos.
- Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Participación en foros y congresos nacionales e internacionales.
- Celebración de la XV Jornada de puertas abiertas.
- Se ha colaborado con Radio Vitoria, disponiendo de un espacio dedicado al Parque y a sus Empresas. El espacio "PTA: en el corazón de la I+D" ha tenido una periodicidad quincenal y ha permitido dar a conocer los proyectos y actividades que realizan las empresas y centros de investigación del Parque.

- Se ha difundido la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, mediante las siguientes vías: recepción de visitas institucionales, empresariales y académicas, la participación en foros y congresos, la celebración de las actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y la participación activa en las distintas redes (Parkeak, APTE, IASP).

## **POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES**

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, realizando ofertas específicas a potenciales clientes y reforzando los servicios prestados a las actuales empresas cliente.

Se ha favorecido la implantación de empresas procedentes de CEIA con una antigüedad superior a 3 años.

Consecuencia de esta coyuntura económica ha sido la ralentización de las ventas de inmovilizado, lo que ha llevado a una replanificación y racionalización de la ejecución de las inversiones priorizando aquellas en las que hay mayor demanda o se espera.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales cercano al 50%, que permite obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,3 millones de Euros.
- La marcha de algunas empresas ha provocado que a 31 de diciembre de 2012 el número total de empresas ubicadas en el Parque sea de 101.
- En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido las siguientes acciones:

### **Mejora de los servicios a empresas:**

- Se ha puesto en marcha la Comisión de Transporte integrado por la Diputación foral de Álava, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, representada por Tuvisa, y Parque tecnológico de Álava para dar cumplimiento a las propuestas de Juntas Generales de Álava y del Parlamento Vasco de garantizar un servicio de transporte de calidad al Parque, optimizando los costes y el uso, e integrándolo en el sistema urbano.
- Se ha continuado con el proyecto Mugituz, con el objetivo de mejorar la movilidad interna y externa, bajo criterios de ahorro energético y potenciando la implantación del vehículo eléctrico y de una flota de bicicletas eléctricas.
- Se ha participado en la Semana Europea de la movilidad fomentando las iniciativas puestas en marcha en movilidad sostenible e impulsando el desarrollo de las buenas prácticas y medidas permanentes.
- Se ha mejorado sustancialmente, multiplicando por 10 el ancho de banda disponible, la calidad de la red de datos que ofrece el Parque de forma gratuita a las empresas en ellas instaladas.

#### **Celebración de eventos empresariales:**

- En el Parque se han celebrado más de 166 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 8.000 asistentes, destacando la XIV Jornada de Puerta Abiertas.

#### **POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA**

- Se ha continuado con la Política de Calidad implantada en la sociedad, conforme a la norma UNE EN-ISO 9001:2008.
- Se ha obtenido la Certificación del Sistema de Gestión de la Mejora Ambiental conforme a la norma Ekoscan 2004 de Ihobe.
- Se ha continuado la implantación de nuevos módulos del ERP comenzado en 2009, finalizándose, este año 2012, la implantación concreta del módulo comercial en las funciones asociadas a gestión unidades comerciales, la gestión de sus contratos de alquiler y/o venta, y el conjunto de informes asociados a esta gestión.
- Se ha continuado con la adecuación legal a la Ley 15/99 de protección de datos y al real decreto 1720/2007 de desarrollo de la LOPD.
- Se ha trabajado en la implantación de la guía de Gobierno Responsable y desarrollo del proyecto de Control de Riesgos.
- Siguiendo instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad y enmarcado dentro de los planes de ahorro del Gobierno Vasco, se han llevado a cabo tareas de reducción del gasto, analizando primordialmente los servicios exteriores, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación), cuya gestión se realiza también desde las direcciones del Parque Tecnológico de Álava.