

SOCIEDAD PROMOTORA DE LA
ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)

2016

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Marzo, 2017



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

***A los Accionistas de la
SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A.***

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (en adelante ZAISA), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad ZAISA, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de

las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.


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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad ZAISA, al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y 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.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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.



Iñaki de la Caba Nanclares
GAYCA AUDITORES, S.L.
San Sebastián
Nº ROAC - S0478

23 de marzo de 2017



SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZANSA)
BALANCE CORRESPONDIENTE
A LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Notas 1.a a 4)
(Euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		21.299.339	22.602.009
I. Inmovilizado Intangible			
Aplicaciones Informáticas	5	0	0
II. Inmovilizado Material			
Terrenos y construcciones	6	555.375	575.795
Instalaciones técnicas y maquinaria	6	82.390	112.171
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6	0	1.951
Otro inmovilizado	6	14.363	17.138
III. Inversiones Inmobiliarias			
Terrenos	7	652.128	707.055
Construcciones	7	8.522.209	8.595.252
		11.784.887	12.935.140
		20.307.096	21.530.392
V. Inversiones financieras a largo plazo			
Instrumentos de Patrimonio	8	1.503	16.503
Otros activos financieros	8	210.014	205.214
		211.517	221.717
VI. Activos por impuesto diferido			
	9	128.599	142.846

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO		28.200.264	27.461.273
A-1) FONDOS PROPIOS			
I. Capital suscrito	8	17.624.980	17.624.980
III. Reservas			
Reserva legal	8	988.158	950.617
Otras Reservas	8	10.764.840	10.426.967
IV. (Acciones en patrimonio propias)	8	(2.189.076)	(1.927.210)
VII Pérdidas y ganancias	8	1.004.358	375.415
A-3) SUBVENIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS			
Subvenciones Oficiales de Capital	12	7.003	10.505

PASIVO NO CORRIENTE		737.260	1.093.380
II. Deudas a Largo Plazo			
Deudas con entidades de crédito	8	734.536	1.089.295
VI. Pasivos por impuesto diferido			
	9	2.723	4.085

B) ACTIVO CORRIENTE		8.581.524	6.755.683
II. Existencias			
Edificios Construidos		39.127	39.127
Anticipos a proveedores		320	320
		39.447	39.447
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	301.652	210.433
Deudores varios	8	113.700	155.800
		415.352	366.233
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas			
Créditos a terceros	8 y 13	50.000	0
V. Inversiones financieras a corto plazo			
Otros activos financieros	8	5.515.785	3.700.421
VI. Periodificaciones			
		8.897	11.770
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes			
Tesorería	8	2.552.043	2.637.812

PASIVO CORRIENTE		943.340	803.038
III. Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	8	359.041	354.886
Otros pasivos financieros	8	98.984	87.328
		458.026	442.213
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores	8	38.571	35.237
Acreedores Varios	8	121.365	121.784
Personal	8	55	5.547
Pasivos por impuesto corriente	9	192.043	114.519
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	133.281	83.738
		485.314	360.825

TOTAL ACTIVO **29.880.863** **29.357.692**

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance.

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO **29.880.863** **29.357.692**



SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

A LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Notas 1 a 4)

(Euros)

	Notas	2016	2015
<u>Importe neto de la cifra de negocios</u>			
Ventas	10	3.749	1.818
Prestaciones de servicios	10	2.919.281	2.793.476
<u>Aprovisionamientos</u>			
Trabajos realizados por otras empresas	10	(21.241)	(14.398)
<u>Otros ingresos de explotación</u>			
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente		434.681	332.214
<u>Gastos de personal</u>			
Sueldos, salarios y asimilados	10	(199.972)	(213.397)
Cargas Sociales	10	(52.127)	(47.665)
<u>Otros Gastos de explotación</u>			
Servicios exteriores		(1.070.311)	(1.126.058)
Tributos		(102.001)	(81.012)
Variación de provisiones por operaciones comerciales	8	(57.414)	(53.889)
<u>Amortización del Inmovilizado</u>	6 y 7	(1.056.003)	(1.059.721)
<u>Imputación de subv. de inmovilizado no financiero y otras</u>		4.863	4.863
<u>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</u>	7	437.412	0
RESULTADO DE EXPLOTACION		1.240.917	536.232
<u>Ingresos Financieros</u>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		16.681	70.165
<u>Gastos Financieros</u>		(26.387)	(49.095)
<u>Deterioro y resultado de enajenación de Instrumentos Financieros</u>	8	(15.000)	0
RESULTADO FINANCIERO		(24.706)	21.069
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.216.210	557.301
Impuesto sobre Sociedades	9	(211.853)	(181.886)
RESULTADO DEL EJERCICIO: BENEFICIO / (PÉRDIDAS)		1.004.358	375.415

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.



SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Notas 1 a 4)
 (Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas en la memoria	
	2016	2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.004.358	375.415
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.502)	(3.502)
VII. Subvenciones, donaciones y legados	(4.863)	(4.863)
VIII. Efecto Impositivo	1.362	1.362
D) Total de ingresos y gastos reconocidos	1.000.856	371.913

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital	Reservas	(Acciones en Patrimonio Propias)	Resultado del ejercicio	Subv. Donaciones y legados recibidos	TOTAL
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2014	17.624.980	10.950.314	-26.376	427.270	14.006	28.990.194
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015	17.624.980	10.950.314	-26.376	427.270	14.006	28.990.194
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	375.415	(3.502)	371.913
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(1.900.834)	0	0	(1.900.834)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias	0	427.270	0	(427.270)	0	0
III. Otras variaciones de patrimonio	17.624.980	11.377.584	(1.927.210)	375.415	10.505	27.461.273
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2015	17.624.980	11.377.584	(1.927.210)	375.415	10.505	27.461.273
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2016	17.624.980	11.377.584	(1.927.210)	375.415	10.505	27.461.273
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	1.004.358	(3.502)	1.000.856
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(261.866)	0	0	(261.866)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias	0	375.415	0	(375.415)	0	0
III. Otras variaciones de patrimonio	17.624.980	11.752.998	(2.189.076)	1.004.358	7.003	28.200.264

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto

**SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (Notas 1 a 4)**

(Euros)

	2.016	2.015
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.216.210	557.301
2. Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	1.056.003	1.059.721
Imputación de subvenciones	(4.863)	(4.863)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(437.412)	0
Variación de provisiones	57.414	53.889
Ingresos Financieros	(16.681)	(70.165)
Gastos Financieros	26.387	49.095
Variación de valor razonable de Instrumentos Financieros	15.000	0
3. Cambios en el capital corriente		
Existencias	0	(100)
Deudas y otras cuentas a cobrar	(106.533)	(86.958)
Otros activos corrientes	2.873	8.502
Acreedores y otras cuentas a pagar	46.965	(39.202)
4. Otros flujos de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	16.681	70.165
Cobros de intereses y dividendos	(26.387)	(49.095)
Pagos por el impuesto sobre beneficios	(120.081)	(147.362)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.725.577	1.400.928
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones		
Inmovilizado material	(1.113)	(15.733)
Inversiones Inmobiliarias	(289.255)	(187.696)
Empresas de grupo y asociadas	(50.000)	0
Otros activos financieros	(1.820.165)	0
7. Cobros por desinversión		
Cobros por inmovilizado material	950.000	0,00
Otros activos financieros	0	2.827.518
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.210.533)	2.624.089
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(261.866)	(1.900.834)
Otras deudas		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		
Emisión		
Otras deudas	11.657	161.132
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(350.604)	(334.890)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(600.812)	(2.074.592)
E) (DISMINUCION) /AUMENTO NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(85.768)	1.950.425
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.637.812	687.387
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.552.043	2.637.812

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo



MEMORIA

SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A. (ZAISA)

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

(1) Naturaleza de la Sociedad

La SOCIEDAD PROMOTORA DE LA ZONA ADUANERA DE IRUN, S.A., en adelante ZAISA, se constituyó el 27 julio de 1983. El 27 de junio de 1992 la Sociedad adaptó sus estatutos a fin de acomodarlos a la legislación vigente, siendo el objeto social el siguiente:

- La promoción, creación, realización y explotación de un centro, plataforma o terminal de transporte, almacenamiento, grupaje y logística, por carretera, ferrocarril, aéreo, naval e intermodal, en diversas y sucesivas fases, incluso la promoción y creación, en su caso, de un área internacional de transporte de las citadas características.
- La adquisición y venta de suelo, urbanización, construcción, gestión y conservación de los elementos propios y comunes, así como el arrendamiento y venta de almacenes, oficinas, locales, aparcamientos y demás instalaciones relacionadas con las funciones propias de una terminal de mercancías.
- La promoción, creación y explotación de centros de contratación de cargas en la terminal de transporte.
- La gestión y explotación, por sí o mediante el arrendamiento de servicios de la gestión por tercero, de áreas exentas como: zonas/depósitos francos, depósitos aduaneros públicos y privados y cualesquiera otros "Regímenes Aduaneros Económicos" que acudan a la técnica del depósito para el logro de sus objetivos.
- La creación, participación y gestión de sociedades de servicios para la mejor y más racional explotación, gestión y desarrollo del centro de transporte.
- Estas actividades podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades de análogo o idéntico objeto.

El domicilio social es, Plaza Euskadi, 20.305 Irún.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



(2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel-

- Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones recogidas mediante los Reales Decretos 1159/2010 y 602/2016 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.
- No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
- Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables-

- La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.
- La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

c) Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

d) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

e) Elementos recogidos en varias partidas-

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

f) Cambios en criterios contables-

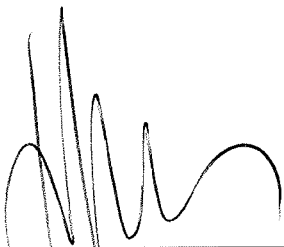
Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

g) Corrección de errores-

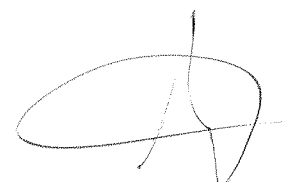
Las cuentas anuales del ejercicio 2016 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

h) Importancia Relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.



Presidente Consejo de Administración





(3) Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, es la siguiente:

BASE DE REPARTO	2016	2015
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	1.004.358	375.415
APLICACIÓN A	2016	2015
Reserva Legal	100.436	37.542
Otras Reservas	<u>903.922</u>	<u>337.874</u>
	1.004.358	375.415

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

(4) Normas de valoración y registro

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2016, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

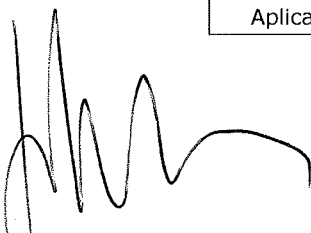
- El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan .

La amortización del inmovilizado intangible de la Sociedad se efectúa siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada.

	Años de vida útil
Aplicaciones informáticas	4



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



b) Inmovilizado material-

- El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.
- Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.
- Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconoce como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.
- La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil
Terrenos y Construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro Inmovilizado	4 - 5

- 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 evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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

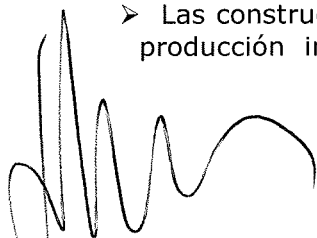
Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

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

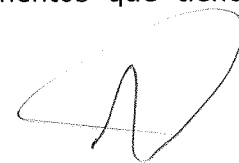
En el ejercicio 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

c) Inversiones Inmobiliarias-

- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.
- Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:
 - Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances .
 - Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra actualizado al amparo del Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances .

- La Sociedad amortiza sus Inversiones Inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada.

	Años de vida útil
Construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro Inmovilizado	4-5

d) Instrumentos Financieros-

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

En el balance de situación adjunto, los instrumentos financieros se clasifican en función de los vencimientos, considerando como deudas a corto plazo aquellos importes con vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2017 (12 meses).

d.1.) Activos Financieros

Un activo Financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

La valoración de los activos financieros de la Sociedad se hará en función de la siguiente clasificación:

*** *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes***

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

*** *Préstamos y partidas por cobrar***

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

*** Inversiones mantenidas hasta su vencimiento**

Aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

*** Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados**

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

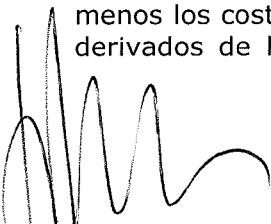
La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

*** Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas**


Inicialmente se valoran por su coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

*** *Inversiones disponibles para la venta***

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

d.2.) Pasivos Financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

d.3.) Instrumentos de Patrimonio Propios

Se considerarán como tales, todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

e) Existencias-

- Las partidas comprendidas en existencias corresponden a los terrenos, solares, obras en curso y edificios construidos que la Sociedad prevé destinar a la venta.
- Se valoran a precio de adquisición o coste de producción, incluyendo costes directos (terrenos, licencias, certificaciones, dirección de obra, proyectos, etc.), así como los costes indirectos (obras varias y precargas) correspondientes al periodo de construcción.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



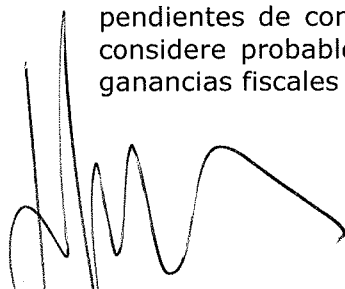
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.
- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.


f) Impuesto sobre beneficio-

- El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2016 se ha liquidado según la Norma Foral 2/2014 de 17 de enero, del Impuesto sobre Sociedades.
- El gasto por impuesto sobre sociedades se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.
- Los activos por impuestos diferidos, surgen igualmente como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio, o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.
- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

g) 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.

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

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

h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

- Los costes incurridos en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.
El resto de gastos relacionados con el medio ambiente distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio.
- Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

Presidente Consejo de Administración



i) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal-

- De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.
- Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios; los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

j) Subvenciones, donaciones y legados-

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.
- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos, se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

k) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas-

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

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad.

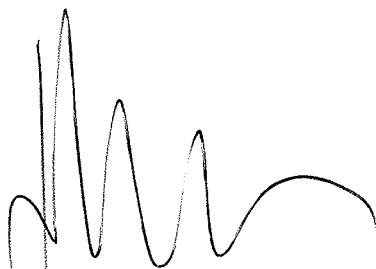


(5) Inmovilizado Intangible

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Aplicaciones Informáticas
COSTE	
<u>Saldo al 31.12.14</u>	<u>25.740</u>
Adiciones	-
<u>Saldo al 31.12.15</u>	<u>25.740</u>
Adiciones	-
<u>Saldo al 31.12.16</u>	<u>25.740</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	
<u>Saldo al 31.12.14</u>	<u>25.740</u>
Adiciones	-
<u>Saldo al 31.12.15</u>	<u>25.740</u>
Adiciones	-
<u>Saldo al 31.12.16</u>	<u>25.740</u>
NETO al 31.12.16	0

- Al 31 de diciembre de 2016, el importe de los elementos del inmovilizado totalmente amortizados es 25.740 euros.



Presidente Consejo de Administración





(6) Inmovilizado material

El movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos y Construcciones	Instal. Técnicas y Maquinaria	Otras Instal., Utilaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado
COSTE				
Saldo al 31.12.14	701.518	297.809	76.294	32.450
Adiciones	-	-	-	15.733
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.15	701.518	297.809	76.294	48.183
Adiciones	-	-	-	1.113
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.16	701.518	297.809	76.294	49.296
AMORT. ACUMULADA				
Saldo al 31.12.14	105.304	155.857	64.260	29.207
Adiciones	20.420	29.781	10.083	1.838
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.15	125.723	185.638	74.343	31.046
Adiciones	20.420	29.781	1.951	3.889
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31.12.16	146.143	215.419	76.294	34.934
NETO al 31.12.16	555.375	82.390	0	14.363

- Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los elementos del inmovilizado totalmente amortizados es 76.294 euros aproximadamente.
- La Sociedad decidió aplicar Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.

El importe de la revalorización del "Inmovilizado Material" ascendió a 17.618 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013. Dicha operación dio lugar a un pago por gravamen a Hacienda del 5% de la revalorización. Asimismo se constituyó una Reserva Indisponible por el importe neto de la actualización menos el 5% correspondiente al gravamen (**nota 8.4**).

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



El detalle de los bienes actualizados de este epígrafe son los siguientes:

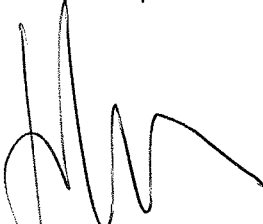
CONCEPTO	IMPORTE ACTUALIZADO	EFFECTO EN PPYGG (Amortización)
Proyecto, Dirección y Licencias	610	0
Construcciones Uso Propio G-2 7º y 8º	17.008	580
TOTAL	17.618	580

(7) Inversiones Inmobiliarias

El movimiento de los saldos incluidos en este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	CONSTRUCCIONES				Total
		Construcciones	Instal. Técnicas y maquinaria	Otras Instal., Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	
COSTE						
Saldo al 31.12.14	8.595.253	21.098.013	1.459.081	613.456	241.648	23.412.198
Adiciones	-	-	39.123	148.573	-	187.696
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.15	8.595.253	21.098.013	1.498.204	762.029	241.648	23.599.894
Adiciones	80.002	193.976	15.277	-	-	209.254
Retiros	(153.045)	(782.250)	-	-	-	(782.250)
Saldo al 31.12.16	8.522.209	20.509.738	1.513.481	762.029	241.648	23.026.897
AMORT. ACUMULADA						
Saldo al 31.12.14	0	8.357.607	749.648	328.647	231.252	9.667.154
Adiciones	-	800.489	134.593	57.312	5.205	997.599
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.15	0	9.158.096	884.241	385.959	236.457	10.664.753
Adiciones	-	793.311	136.296	65.165	5.191	999.963
Retiros	-	(422.708)	-	-	-	(422.708)
Saldo al 31.12.16	0	9.528.699	1.020.537	451.124	241.648	11.242.009
NETO al 31.12.16	8.522.209	10.981.039	492.944	310.905	0	11.784.888

- Tal y como se indica en la **Nota 4.c**, las edificaciones que la empresa decide destinar a arrendamientos se encuentran en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", al precio de adquisición o coste de producción, incluyendo costes directos (terrenos, licencias, certificaciones, dirección de obra, proyectos, etc.), así como los costes indirectos (obras varias y precargas) correspondientes al periodo de construcción.


 Presidente Consejo de Administración


 Secretario Consejo de Administración

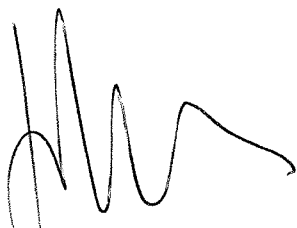
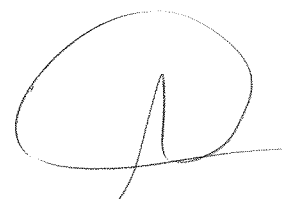
- La Sociedad decidió aplicar Decreto Foral Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances.

El importe de la revaloración de las "Inversiones Inmobiliarias" ascendió a 4.468.105 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013. Dicha operación dio lugar a un pago por gravamen a Hacienda del 5% de la revalorización. Asimismo, se constituyó una Reserva Indisponible por el importe neto de la actualización menos el 5% correspondiente al gravamen (**nota 8.4**). El detalle de los bienes actualizados es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE ACTUALIZADO	EFFECTO EN PPYGG (Amortización)
INVERS.EN TERRENOS G2 -1-2y 1-6	5.046	-
SOLAR "G"	177.525	-
CONSTRUCCION "G"	713.156	62.698
SOLAR "I" (*)	48.220	-
CONSTRUCCION "I"(*)	226.799	2.741
SOLAR "PARKING G-1"	208.498	-
CONSTRUCCION "PARKING G-1"	1.154.096	93.194
SOLAR "LOCALES"	79.765	-
CONSTRUCCION "LOCALES"	447.241	36.263
SOLAR " OFICINAS"	154.383	-
CONSTRUCCION " OFICINAS"	586.740	45.238
SOLAR "D"	47.948	-
CONSTRUCCION "D"	231.384	15.090
SOLAR CENTRO DE ACOGIDA	74.255	-
SOLAR PARC.SERVICIOS Z3	119.864	-
INVERSIONES EN CONTRUC.G2 -1-2 Y P.B a 6	193.187	9.300
TOTAL	4.468.105	264.524

(*) La Sociedad en el ejercicio 2016 ha vendido el Terreno y Construcción denominada "I", obteniendo una plusvalía de 437.412 euros.

- La Sociedad constituyó hipoteca a favor de la entidad financiera KUTXABANK sobre parte de los inmuebles anteriores cuyo valor contable asciende a 4.960.000 euros. Éstos responderán de las siguientes cantidades máximas: 4.500.000 euros del capital prestado, 180.000 euros por intereses remuneratorios, 1.260.000 euros por intereses moratorios y 360.000 euros para costas y gastos (**Nota 8.3**).
- Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los elementos de "Inversiones Inmobiliarias" totalmente amortizados asciende a 439.569 euros, aproximadamente.



(8) Instrumentos Financieros

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

A) Categoría de activos financieros y pasivos financieros

a.1.) ACTIVOS FINANCIEROS

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categoría es:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados, Otros	TOTAL	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados, Otros	TOTAL
Activos disponible para la venta - Valorados a coste	1.503	210.014	211.517	16.503	205.214	221.717
TOTAL	1.503	210.014	211.517	16.503	205.214	221.717

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la siguiente:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros
Préstamos y partidas a cobrar	465.352	366.233
Inv. Mantenidas hasta el vencimiento	5.515.785	3.700.421
TOTAL	5.981.137	4.066.654

El epígrafe "Deudores Varios" del balance de situación se refiere principalmente a cantidades a cobrar acordadas en Junio de 2005 con una entidad, por gastos excepcionales en ejercicios anteriores.

El montante total del acuerdo se cifra en 2.525.000 euros, quedando a 31 de diciembre de 2016 pendiente de abonar a corto plazo 113.700.

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes**, es la siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Tesorería	2.552.043	2.637.812
Otros activos líquidos equivalentes	0	0
	2.552.043	2.637.812

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



a.2.) PASIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo clasificado por categorías son:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con entidades de crédito
Débitos y partidas a pagar	734.536	1.089.295

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2016 es:

Categorías \ Clases	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar c/p	359.041	258.975	618.016	354.886	249.896	604.782

B) Clasificación por vencimientos

b.2.) PASIVOS FINANCIEROS

	Años		
	2018	2019	Total
Deudas con entidades de crédito	364.811	369.725	734.536

C) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros a C/p
<u>Pérdida por deterioro al 31.12.2014</u>	<u>34.123</u>
(+) Corrección valorativa por deterioro	48.040
(-) Cobros	-
<u>Pérdida por deterioro al 31.12.2015</u>	<u>82.163</u>
(+) Corrección valorativa por deterioro	57.414
(+/-) Regularización	(6.486)
(-) Cobros	-
<u>Pérdida por deterioro al 31.12.2016</u>	<u>133.091</u>

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



8.2 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena y los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detallan en el siguiente cuadro:

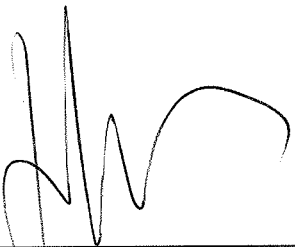
CATEGORÍA	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Pérdidas o ganancias netas	Pérdidas o ganancias netas
Inv. Mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.)	11.775	65.279

8.3 Otra Información

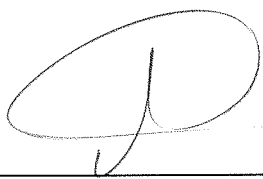
- El detalle de los avales prestados a la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es:

Fecha Aval	Entidad Avalista	Entidad ante la que se avala	Importe Original	Fecha de vencimiento	Saldo al 31.12.16
18.04.1988	KUTXA	Jefatura de Costas	10.650	Indefinido	10.650
02.05.1989	KUTXA	Jefatura de Costas	15.975	Indefinido	15.975
27.04.2012	KUTXA	Ayuntamiento Irún	40.000	Indefinido	40.000
2000	B.VASCONIA	Ayuntamiento Irún	60.101	Indefinido	54.091
					120.716

- Préstamo hipotecario: La Sociedad constituyó una hipoteca a favor de la entidad financiera KUTXABANK sobre parte de sus inmuebles cuyo valor contable asciende a 4.960.000 euros. El saldo pendiente de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2016 es de 1.093.577 euros. **(Nota 8)**



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



8.4 Fondos Propios

El movimiento de las cuentas de Fondos Propios durante el ejercicio 2016, ha sido el siguiente:

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	(Acciones propias)	Pérdidas y Ganancias
Saldo 31.12.14	17.624.980	907.890	10.042.424	(26.376)	427.270
Adiciones	-	-	-	(1.900.834)	375.415
Traspaso Rtado	-	42.727	384.543	-	(427.270)
Saldo 31.12.15	17.624.980	950.617	10.426.967	(1.927.210)	375.415
Adiciones	-	-	-	(261.866)	1.004.358
Traspaso Rtado	-	37.542	337.874	-	(375.415)
Saldo 31.12.16	17.624.980	988.158	10.764.840	(2.189.076)	1.004.358

Capital Suscrito-

Al 31 de diciembre de 2016 el Capital Social de la Sociedad es de 17.624.980 euros, representado por 2.932.609 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas con un porcentaje de participación superior al 10% son los siguientes:

ACCIONISTA	Nº ACCIONES	PARTICIPACION
AYUNTAMIENTO DE IRUN	906.433	30,91%
GOBIERNO VASCO	902.291	30,77%
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	902.291	30,77%

Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad que obtenga en el ejercicio económico beneficios, deberá dotar el 10% del beneficio a una reserva legal, hasta que esta reserva alcance como mínimo, el 20% del Capital Social. Esta reserva no puede distribuirse y sólo puede utilizarse para absorber pérdidas futuras.

Otras Reservas-

Reserva Indisponible (355 euros)

En este epígrafe se registra la diferencia originada por el ajuste de la redenominación del capital de la Sociedad a euros.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



Reservas de Revalorización (4.261.437)

La Sociedad decidió aplicar el Decreto Foral – Norma 1/2013, de 5 de Febrero, de actualización de balances. El importe de la revalorización ascendió a 4.261.437 euros y fue recogido en la contabilidad de la entidad con fecha 1 de enero de 2013, con abono neto del 5% correspondiente al gravamen a pagar a Hacienda, en la cuenta denominada "Actualización Norma Foral 1/2013".

El tratamiento fiscal de la Reserva de Revalorización será el de Reserva Indisponible, hasta que sea comprobado y aceptado por la Administración tributaria.

Una vez comprobado y aceptado el saldo acreedor de la cuenta por el Departamento de Hacienda y Finanzas o bien transcurrido el plazo para efectuar su comprobación, -tres años desde la fecha de la presentación de la declaración (25/07/2013)-, el saldo de la cuenta podrá destinarse:

- a) A la eliminación de los resultados contables negativos.
- b) A la ampliación del capital social.
- c) O transcurridos 10 años contados a partir de la fecha de cierre de balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización, a reservas de libre disposición

No obstante, el referido saldo sólo podrá ser objeto de distribución, directa o indirectamente, cuando los elementos patrimoniales actualizados estén totalmente amortizados, hayan sido transmitidos, o dados de baja en el balance.

El efecto de la citada actualización en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 ha sido de 265.104 y en el 2015 fue de 282.375 euros.

Reservas Voluntarias (6.503.048)

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016 refleja los resultados positivos de ejercicios anteriores, no distribuidos en las cuentas anteriores.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



Acciones en patrimonio propias-

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de acciones en autocartera:

AÑO	ACCIONISTA	Nº ACCIONES	PRECIO ACCIÓN	TOTAL
2012	ALDEASA	3.292	8,0123	26.376
2015	KUTXABANK	148.719	9,8960	1.471.723
2015	Col. Of.de Agentes Aduanas de Irún	43.362	9,8960	429.110
2016	GUITRANS	6.532	9,896	64.641
2016	CAJA LABORAL	6.526	9,896	64.581
2016	CAMARA OF. DE COMERCIO	9.000	10,077	90.693
2016	BANKOA	600	10,077	6.046
2016	BCO. SABADELL	3.563	10,077	35.904
				2.189.076

Las operaciones realizadas cumplen las exigencias recogidas en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital

(9) Situación Fiscal

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Activo / Pasivo por Impuesto diferido	2016		2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Actualización de Balances	128.599	--	142.846	--
Diferencia temporaria por subv. De capital	--	2.723	--	4.085
	128.599	2.723	142.846	4.085

Pasivo por Impuesto corriente	2016		2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Pasivo por impuesto corriente – IS 2015 / 2016	--	192.043	--	114.519
	0	192.043	0	114.519

Otros Créditos / débitos con las Admón. Públicas	2016		2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. acreedora por I.V.A.	--	116.158	--	66.268
H.P. acreedora por retenciones practicadas	--	12.149	--	12.428
Organismos de la Seg.Soc. acreedor	--	4.974	--	5.041
	0	133.281	0	83.738

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, y con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2016 es la correspondiente a la Norma Foral 2/2014 de 17 de enero.

Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad, acogiéndose a los beneficios fiscales previstos en la legislación en vigor relativa al impuesto sobre Sociedades, ha utilizado un crédito fiscal obtenido fundamentalmente por inversiones realizadas en Activos Fijos Nuevos. El detalle es el siguiente:

Deducciones con límite del 35%

Del año	Pendientes A 31.12.15	Generado 2016	Compensado 2016	Pendientes A 31.12.16
2.016	0	6.210	(6.210)	0
	-	6.210	(6.210)	0

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad se ha acogido a la reinversión de los beneficios extraordinarios según lo dispuesto en el artículo 36 de la Norma Foral 2/2014 del Impuesto sobre Sociedades, por venta de inmovilizado. El desglose es el siguiente:

VENTA INMOVILIZADO		
Año Venta	Precio Venta	Plusvalía
2016	950.000	426.737

REINVERSIÓN REALIZADA			
Elementos patrimoniales materializados	Fecha puesta en funcionamiento	Importe materialización	Periodo materialización
Elementos de transporte	2015	15.733	2015
Inversiones Construcción	2015/2016	385.508	2015/2016
Inversiones en Terrenos	2016	80.002	2016
Otro Inmovilizado	2016	1.113	2016
		482.356	

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



La conciliación entre el resultado contable y el fiscal a efectos de tributación del impuesto sobre sociedades, es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias Importe del ejercicio 2016			Cuenta de pérdidas y ganancias Importe del ejercicio 2015		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.216.210			557.301		
Amortización bienes actualizados	--	(50.884)	(50.884)	--	(54.585)	(54.585)
Exención por Reversión		(426.737)	(426.737)	--	--	0
Venta de Inmov. Coef. Corrector		(10.678)	(10.678)	--	--	0
Base imponible Previa	727.911			502.716		

(10) Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos

Concepto	2016	2015
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales	(21.241)	(14.398)
- adquisiciones intracomunitarias	-	-
- importaciones	-	-
TOTAL	(21.241)	(14.398)

b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en el mercado nacional y corresponde a los negocios ordinarios de la sociedad de venta de edificaciones, ingresos por arrendamientos y prestación de servicios.

c) Gastos de Personal

El detalle de los gastos de personal durante los ejercicios 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

Descripción	2016	2015
Sueldos y salarios	199.972	213.397
Cargas Sociales	52.127	47.665
Totales	252.099	261.062

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



(11) Aspectos sobre Medio Ambiente

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

(12) Subvenciones, donaciones y legados

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones, se desglosa en el siguiente cuadro:

	Importe
Saldo al 31.12.2014	14.006
(+) Adiciones	-
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	(3.502)
Saldo al 31.12.2015	10.505
(+) Adiciones	-
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	(3.502)
Saldo al 31.12.2016	7.003

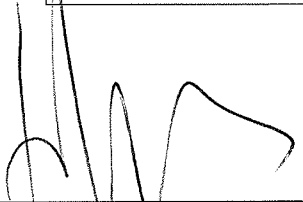
(13) Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

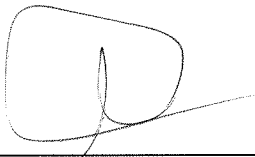
A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad forma parte del Patronato del Instituto de Transporte, Comercio y Marketing del Bidasoa (Fundación I.T.C.), dedicada a la prestación de servicios de formación continua y ocupacional desde su constitución.

13.1) Saldo de la Sociedad con partes vinculadas

EJERCICIO 2016	Importe deudor
B) ACTIVO CORRIENTE	
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas	
3. Créditos a terceros	
FUNDACIÓN I.T.C.	50.000



Presidente Consejo de Administración



Secretario Consejo de Administración



El 24 de Junio de 2016 la Sociedad firmó un contrato de préstamo por importe de 50.000 euros con la Fundación I.T.C., con el fin de mejorar la delicada situación económica de la Fundación.

Se acuerda que se devolverá el préstamo en su totalidad antes del 30 de Junio del 2017, con un interés de Euribor a un año más el 3%.

En el 2015 no había saldos con partes vinculadas.

13.2 Importes recibidos por los miembros del Órgano de Administración:

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no han existido retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y dietas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían créditos concedidos al Consejo de Administración ni existían compromisos en materia de pensiones, ni seguros de vida.

El Consejo de Administración ha comunicado a la Sociedad que no posee participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Adicionalmente, el Consejo ha confirmado que no ejerce cargo o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad ni realiza por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

No se han considerado las situaciones en las que el Consejo de Administración, en su caso, tenga participaciones o ejerza actividades en otras empresas del grupo, por considerar que las mismas no afectan al deber de lealtad ni generan conflicto de intereses.

(14) Otra Información

14.1 Distribución Plantilla por sexos y categorías al término del ejercicio

	2016			2015		
	Nº mujeres	Nº hombres	Total	Nº mujeres	Nº hombres	Total
Gerente	-	1	1	-	1	1
Administración	1	-	1	1	-	1
Mantenimiento	-	3	3	-	2	2
Total	1	4	5	1	3	4

En el curso del ejercicio, no existen en la plantilla personas empleadas con discapacidad mayor o igual del 33%.

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



14.2 Información sobre derechos de emisiones de gases de efecto invernadero

No existe ninguna partida que deba ser incluida de acuerdo a la Resolución de 8 de febrero de 2006, del ICAC, por las que se aprueban normas para el registro, valoración e información de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(15) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio)

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,95	40,24
Ratio de operaciones pagadas	30,89	39,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	135,05	69,34

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.519.056	1.563.187,37
Total pagos pendientes	603	11.920,20

Presidente Consejo de Administración

Secretario Consejo de Administración



INFORME DE GESTION **Ejercicio 2016**

ANALISIS DEL EJERCICIO 2016:

En 2016 la sociedad ha continuado la actividad normal de alquileres de oficinas, naves y plazas de aparcamiento de camiones así como la prestación de servicios a los clientes del Centro de Transportes. Durante 2016 hemos mantenido durante el ejercicio las tarifas en vigor a 1 de enero en alquileres de oficinas, plazas de camiones y rotación de plazas de aparcamiento de camiones.

En los edificios de oficinas de Plaza de Euskadi se han aumentado levemente los niveles de ocupación con un incremento de ingresos por alquileres del 5,9% respecto del ejercicio anterior.

Los ingresos de los aparcamientos de camiones crecen en un 9,75% derivados del incremento de usuarios de rotación que crece el 3,6% (situándose en el nivel de 2011) y continúa el aumento del ingreso medio de las estancias.

El ingreso por arrendamiento de naves se reduce significativamente un 15% derivado de la venta de la parte de la nave I en el mes de febrero de 2016 y que ha supuesto un beneficio extraordinario por venta de inmovilizado de 437.212 Euros.

El ingreso por el arrendamiento de la parcela destinada a estación de servicio en ZAISA III ha aumentado el 5,75% pero su peso relativo se ha reducido del 40,2 % al 39% respecto de los ingresos totales de la compañía.

La sociedad se plantea igualmente entre sus objetivos de Responsabilidad social, el apoyar en la medida de las posibilidades a clubes y asociaciones locales que realizan actividades en ámbitos deportivos y culturales fundamentalmente, así como el apoyo a otras entidades sin ánimo de lucro con objetivos de mejora de condiciones de colectivos desfavorecidos, y en este sentido hemos mantenido y añadido nuevas aportaciones a estos fines que suponen y que en este ejercicio han supuesto el 3,45% del resultado final.

EXPECTATIVAS PARA EL 2017:

En cuanto a la previsión de las variables económicas de la Sociedad, cabe reseñar que las expectativas, son las de una continuidad en sus parámetros actuales sin previsiones de alteración de las cifras generales de negocio sin previsión de venta de activos.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE:

No existen acontecimientos relevantes ocurridos en 2016.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:

No han existido gastos de investigación y desarrollo

ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS:

En el ejercicio 2012, la Sociedad adquirió 3.292 acciones en autocartera (0,11% del capital social) a un precio de 8,0123 euros por acción, lo que totalizó un importe a pagar al accionariado de 26.376 euros.



En 2015 la sociedad adquirió en autocartera 192.081 acciones a 2 accionistas al precio de 9,896 €/acción, lo que totalizó un importe a pagar al accionariado de 1.900.833,60 Euros.

En 2016 la sociedad ha adquirido en autocartera 13.163 acciones a 3 accionistas al precio de 10,077 Euros por acción y 13.058 acciones a 2 accionista al precio de 9,896 Euros por acción, lo que totalizó un importe total de 261.865,52 Euros.

Con esta adquisición, el capital social queda formado por 3 accionistas con una participación prácticamente similar, más las acciones propias en autocartera que suponen el 7,55% del capital social.

La sociedad prevé amortizar estas acciones durante 2017 ó 2018 mediante una reducción de capital social y reservas voluntarias.