

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.

CUENTAS ANUALES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023



CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023

ÍNDICE

	<u>PÁGINA</u>
* Balance al 31 de diciembre de 2023.....	1
* Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.....	3
* Estado de cambios de Patrimonio Neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.....	4
* Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.....	5
* Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.....	6
* Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2023.....	43
* Composición del Consejo de Administración de la Sociedad.....	77
* Equipo directivo y personal de la Sociedad.....	79

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		42.876.293	41.255.700
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.665.181	516.076
Concesiones administrativas		1.665.181	516.076
Inmovilizado material	Nota 6	12.363.422	13.993.780
Terrenos y construcciones		7.929.737	7.252.658
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.096.490	677.210
Inmovilizado en curso		2.337.195	6.063.912
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	28.264.510	24.193.689
Terrenos		1.129.183	1.129.183
Construcciones		27.135.327	23.064.506
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8 y 10	583.180	581.551
Otros activos financieros		583.180	581.551
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	-	1.970.604
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	1.970.604
ACTIVO CORRIENTE		41.829.236	40.639.486
Existencias	Nota 9	32.444.797	32.900.256
Terrenos y solares		18.970.602	18.835.252
Obras en curso de construcción de ciclo largo		13.474.195	14.065.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		232.405	93.520
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8 y 10	81.866	87.083
Deudores varios	Nota 8 y 10	150.539	6.437
Inversiones financieras a corto plazo		8.700.000	5.700.000
Otros activos financieros	Nota 8 y 11	8.700.000	5.700.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		452.034	1.945.710
Tesorería	Nota 12	452.034	1.945.710
TOTAL ACTIVO		84.705.529	81.895.186

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Euros)

PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		72.965.776	69.890.884
FONDOS PROPIOS-	Nota 13	68.029.169	64.731.667
Capital		38.638.000	37.912.000
Capital escriturado		38.638.000	37.912.000
Prima de emisión		2.473.718	2.018.089
Reservas		24.801.579	21.073.696
Legal		2.906.957	2.534.169
Otras reservas		21.894.622	18.539.527
Resultado del ejercicio	Nota 3	2.115.872	3.727.882
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 14	4.936.607	5.159.217
Subvenciones de capital no reintegrables		3.918.192	4.100.640
Otras subvenciones, donaciones y legados		1.018.415	1.058.577
PASIVO NO CORRIENTE		9.763.581	10.570.717
Deudas a largo plazo	Nota 8 y 15	8.100.496	8.416.585
Anticipos reembolsables		7.553.463	7.828.996
Otros pasivos financieros		547.033	587.589
Pasivos por impuesto diferido	Nota 16	1.663.085	2.154.132
PASIVO CORRIENTE		1.976.172	1.433.585
Provisiones a corto plazo	Nota 18	38.000	241.848
Deudas a corto plazo	Nota 8 y 17	766.863	419.841
Anticipos reembolsables	Nota 15 y 17	275.533	268.688
Otros pasivos financieros	Nota 17	491.330	151.153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.171.309	771.896
Proveedores	Nota 8 y 17	578.519	107.876
Pasivo por impuesto corriente	Nota 17	559.828	566.778
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	32.962	97.242
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		84.705.529	81.895.186

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.1	5.544.583	9.118.852
Ventas y arrendamientos		4.027.334	7.844.401
Prestación de servicios		1.517.249	1.274.451
Variación de existencias de promociones en curso		-	(705.499)
Aprovisionamientos	Nota 20.2	(190.010)	(154.404)
Deterioro de existencias	Nota 20.2	(190.010)	(154.404)
Otros ingresos de explotación	Nota 20.3	170.112	34.922
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		170.112	34.922
Gastos de personal		(688.066)	(638.037)
Sueldos, salarios y asimilados		(544.407)	(508.608)
Cargas sociales	Nota 20.5	(143.659)	(129.429)
Otros gastos de explotación	Nota 20.6	(2.429.545)	(2.793.612)
Servicios exteriores		(1.714.928)	(2.017.134)
Tributos		(565.413)	(653.797)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		66.661	92.928
Otros gastos de gestión corriente		(215.865)	(215.609)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	(1.128.608)	(995.658)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	296.814	299.495
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	Nota 20.4	1.202.552	827.899
Resultados por enajenaciones y otros		243.603	--
Reversion de deterioro de existencias		958.949	827.899
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.777.832	4.993.958
Ingresos financieros	Nota 21	46.433	67
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		46.433	67
Gastos financieros	Nota 21	(51.576)	(71.989)
- Por deudas con terceros		(51.576)	(71.989)
RESULTADO FINANCIERO		(5.143)	(71.922)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.772.689	4.922.036
Impuestos sobre beneficios	Nota 19	(656.817)	(1.194.154)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.115.872	3.727.882
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.115.872	3.727.882

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS DE PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas de la memoria	Ejercicio terminado a 31 de diciembre	
		2023	2022
Resultado de pérdidas y ganancias		2.115.872	3.727.882
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados		-	-
Efecto impositivo		-	-
		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados	14	(296.816)	(299.494)
Efecto impositivo	14	74.206	74.874
		(222.610)	(224.620)
Total ingresos y gastos reconocidos		1.893.262	3.503.262

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital (Nota 13)	Prima de emisión (Nota 13)	Reservas (Nota 13)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 14)	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	37.912.000	2.018.089	20.465.684	(54.018)	662.030	5.383.837	66.387.622
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.727.882	(224.620)	3.503.262
Otras variaciones de patrimonio neto:							
Otras variaciones	-	-	608.012	54.018	(662.030)	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	37.912.000	2.018.089	21.073.696	--	3.727.882	5.159.217	69.890.884
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.115.872	(222.610)	1.893.262
Aumentos de capital	726.000	455.718	-	-	-	-	1.181.718
Otras variaciones de patrimonio neto:							
Otras variaciones	-	-	3.727.882	--	(3.727.882)	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	38.638.000	2.473.718	24.801.579	--	2.115.872	4.936.607	72.965.776

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

	Notas de la memoria	2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.772.689	4.922.036
2. Ajustes del resultado		(305.962)	(33.620)
a) Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5, 6 y 7	1.128.608	995.658
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(768.939)	(766.423)
c) Variación de provisiones	Nota 18	(203.848)	--
d) Imputación de subvenciones (-)		(466.926)	(334.417)
g) Ingresos financieros (-)	Nota 21	(46.433)	(67)
h) Gastos financieros (+)	Nota 21	51.576	71.989
3. Cambios en el capital corriente		2.686.591	(1.513.487)
a) Existencias (+/-)		455.459	705.499
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.831.719	(1.895.904)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		399.413	(431.930)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	108.848
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(510.153)	(416.066)
a) Pagos de intereses (-)	Nota 21	(51.576)	(71.989)
c) Cobros de intereses (+)	Nota 21	46.433	67
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(505.010)	(344.144)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		4.643.165	2.959.223
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(2.420.687)	(2.690.288)
b) Inmovilizado intangible		32.524	-
c) Inmovilizado material		(2.783.789)	(2.683.282)
e) Inversiones inmobiliarias y Otros activos		330.578	(7.006)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.420.687)	(2.690.288)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	34.925
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	34.925
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(3.716.154)	(447.199)
a) Inversión en activos financieros		(3.000.000)	-
b) Devolución anticipos reembolsables		(368.617)	(321.782)
f) Pago Otras deudas		(347.537)	(125.417)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación +/-9+/-10+/-11)		(3.716.154)	(412.274)
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)			
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	Nota 12	1.945.710	2.089.049
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 12	452.034	1.945.710

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2023**



PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en euros)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES

1.1 Constitución

Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 20 de abril de 1990. Su domicilio social se encuentra situado en el Parque Tecnológico de Andalucía, Campanillas, Málaga.

1.2 Actividades

La Sociedad tiene por objeto social llevar a cabo las tareas técnicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, mediante la captación y asentamiento en el mismo de empresas y entidades de investigación, innovación, desarrollo o producción singular de tecnología aplicada. Es asimismo objeto de la Sociedad la promoción, gestión, explotación y adquisición de las edificaciones complementarias que se ubiquen en dicho Parque, así como la venta, cesión y adjudicación, por cualquier título, de parcelas y terrenos ubicados en el Parque Tecnológico de Andalucía y que sean propiedad de la Entidad. De la misma manera, también podrá dedicar su actividad a la formación de personal, en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Bases de presentación y comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2023 y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 así como con el resto de la legislación mercantil vigente, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las presentes cuentas anuales, salvo mención en contrario, se presentan en euros.

2.2 Agrupación de partidas

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

2.3 Aspectos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El importe de determinadas provisiones.
- El valor actual de los anticipos reembolsables en función del método del tipo de interés efectivo.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, especialmente, de las cuentas a cobrar a clientes.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos de naturaleza inmobiliaria, en particular, los registrados en los epígrafes de inversiones inmobiliarias (nota 7) y existencias (nota 9).

En relación con la cifra incluida en el epígrafe de existencias (Nota 9), mencionar que desde la recepción de las parcelas urbanizadas en junio de 2013 relativas a las obras de urbanización de la ampliación de la zona norte del PTA, la Sociedad ha solicitado la valoración de un experto independiente para determinar el valor de mercado de las parcelas afectadas, así como de las parcelas pendientes de ser urbanizadas. De esta forma se han obtenido anualmente certificados de tasación para determinadas parcelas que se consideran representativas del total de las que configuran la ampliación, resultando un valor de mercado que comparado con el coste de las parcelas, arroja un deterioro total del valor de existencias al 31 de diciembre de 2023 por importe de 6.559.507 euros (7.456.263 euros a 31 de diciembre de 2022). La Sociedad ha procedido, por lo tanto, al registro en 2023 de una reversión al deterioro de parcelas urbanizadas de 958.949 euros (además se incluye un traspaso del deterioro de la parcela IS-8 sobre la que se ha construido el Edificio Rosalind de 127.818 euros) y a una dotación al deterioro de parcelas no urbanizadas de 190.011 euros. En el ejercicio 2022 se registró una reversión a la dotación al deterioro de parcelas urbanizadas de 827.899 euros, y a una dotación al deterioro de parcelas no urbanizadas de 154.404 euros. Aun cuando estas valoraciones se hacen teniendo en cuenta la situación urbanística de las parcelas y la situación general del mercado inmobiliario, es posible que a futuro existan factores de demanda, de gestión, de edificación, de comercialización y de negociación, que afecten al valor considerado. Como resultado de esto, el proceso de obtención de un valor de mercado de las parcelas afectadas se continuará evaluando y se irán ajustando en base a las circunstancias que se produzcan.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos y circunstancias analizados.

2.4 Gestión de riesgo financiero

En relación al cumplimiento de los objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero seguidas por la Sociedad, cabe indicar que ésta dispone de suficiente liquidez para cubrir las necesidades de la operativa del negocio. Asimismo, dadas las características de las actividades de la Sociedad y de su estructura accionarial y financiera, se puede concluir que no existe un riesgo financiero significativo (de precio, mercado, crédito o liquidez) relacionado con la gestión y operativa de la misma.

2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2022 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 9 de junio de 2023.

NOTA 3 **DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, aprobada por la Junta General de Accionistas el 9 de junio de 2023 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias del ejercicio	<u>3.727.882</u>
<u>Distribución</u>	
A reserva legal	372.788
A otras reservas	<u>3.355.094</u>
	<u>3.727.882</u>

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio 2023, que el Consejo de Administración elevará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias del ejercicio	<u>2.115.872</u>
<u>Distribución</u>	
A reserva legal	211.587
A otras reservas	<u>1.904.285</u>
	<u>2.115.872</u>

NOTA 4 **CRITERIOS CONTABLES**

4.1 Inmovilizado intangible

Las concesiones administrativas se valoran por el importe total de los gastos incurridos para su obtención o, en el caso de adscripción de bienes de dominio público que suponen exclusivamente el derecho de uso de tales bienes sin exigencia de contraprestación y por un periodo limitado, al valor razonable del derecho de uso. Se amortizan sistemáticamente de forma lineal durante el periodo máximo de la concesión.

Las patentes y marcas tienen una vida útil definida y se llevan a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada, en 5 años.

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan linealmente durante sus vidas útiles estimadas en un plazo de 4 años.

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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

<u>Concepto</u>	<u>Años</u>
Construcciones	50
Maquinaria	10
Otras instalaciones	8-20
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden el coste de las parcelas urbanizadas sobre las que se han constituido derechos de superficie y los edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, siguiendo los mismos criterios que para el inmovilizado material descrito en la nota 4.2.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, excepto para las parcelas que no se amortizan, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 50 años.

4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

4.5 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido, si es menor, y siempre que se encuentre disponible.

4.6 Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

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

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales durante la vida del instrumento. La Sociedad gestiona los activos mantenidos en la cartera para percibir esos flujos de efectivo contractuales concretos. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, la Sociedad considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura. No obstante, las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. En su lugar, es la información sobre las ventas pasadas y sobre las expectativas de ventas futuras la que ofrece datos indicativos del modo de alcanzar el objetivo declarado de la Sociedad en lo que respecta a la gestión de los activos financieros y, más específicamente, el modo en que se obtienen los flujos de efectivo. La Sociedad considera la información sobre las ventas pasadas en el contexto de los motivos de estas ventas y de las condiciones que existían en ese momento en comparación con las actuales. A estos efectos, la Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En aquellos casos en los que la Sociedad cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad, ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.

Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente, y no se deben compensar.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

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

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o una parte del mismo, cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.7 Existencias

Las parcelas urbanizadas destinadas a la venta, que fueron objeto en 1993 de aportaciones no dinerarias al capital social por parte de los accionistas, se encuentran registradas a su valor de aportación, el cual coincidía, de forma global, con el incluido en el informe elaborado por el experto independiente designado al efecto por el Registrador Mercantil.

El resto de los elementos que integran este epígrafe se registran a su precio de adquisición, el cual incluye fundamentalmente los costes de adquisición de terrenos, así como los costes directos e indirectos de obras de urbanización y de construcción en parcelas destinadas a la venta. Los edificios adquiridos se valoran por su coste de adquisición.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la promoción de obras de construcción de ciclo largo que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar finalizadas, se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de entrega.

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

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el sector, los terrenos y solares destinados a su venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque en su mayor parte el periodo de realización de los mismos es superior a un año. Una vez iniciada la construcción de un edificio en un terreno, la Sociedad incluye en el valor de los edificios en construcción, el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

4.8 Subvenciones recibidas

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Se registran atendiendo a su naturaleza, de acuerdo con los siguientes criterios:

1º) Subvenciones reintegrables; Se registran como pasivos, hasta cumplir las condiciones para ser consideradas no reintegrables, que normalmente será cuando la inversión o el gasto subvencionado ha sido revisado por la autoridad competente o ha transcurrido un periodo de 5 años sin que se haya recibido ninguna comunicación de solicitud de información relación con la ayuda.

2º) Subvenciones no reintegrables; Cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, y se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará, se registran como ingresos directamente imputados a patrimonio neto, y se reconocen ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias, se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca la enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja del balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en el que se devenguen los correspondientes gastos.

4.9 Clasificación a corto y largo plazo

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la empresa. Se considera largo plazo cuando es superior a un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

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

4.11 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

4.12 Prestaciones a los empleados

Compromisos por pensiones y otras obligaciones post-jubilación. La Sociedad no tiene obligaciones con su personal, ni legales ni contractuales, por pensiones o por cualquier otro tipo de obligación posterior a la jubilación.

Indemnizaciones por cese. Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.13 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

4.14 Reconocimiento de ingresos

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

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

La Sociedad promociona y vende parcelas. El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las parcelas. Las parcelas generalmente no tienen usos alternativos para la Sociedad, pero no existe un derecho incondicional de cobro hasta que la parcela se entrega al cliente, por lo que el ingreso sólo se reconoce cuando se entregan las parcelas, que es cuando se transfiere la propiedad legal.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

4.15 Arrendamientos operativos

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

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

4.16 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.17 Medioambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminados a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

4.18 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros, a efectos de la presentación de información financiera, se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

NOTA 5 INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas que componen el Inmovilizado Intangible de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023 es:

	Euros		
	31/12/21	Adiciones	31/12/22
Concesiones administrativas:			
- Edificio Sede Social (véase nota 6.1)	151.468	--	151.468
- Parcela "La Lira"	101.809	--	101.809
- Parcela PS-C1	312.527	--	312.527
- Parcela PS-C2	72.121	--	72.121
- Parcela UMA PCEM-C	123.659	--	123.659
Propiedad industrial (nombre comercial)	2.697	--	2.697
Aplicaciones informáticas	41.032	--	41.032
	805.313	--	805.313
Amortizaciones	(278.259)	(10.978)	(289.237)
	<u>527.054</u>	<u>(10.978)</u>	<u>516.076</u>

	Euros		
	31/12/22	Adiciones	31/12/23
Concesiones administrativas:			
- Edificio Sede Social (véase nota 6.1)	151.468	--	151.468
- Parcela "La Lira"	101.809	--	101.809
- Parcela PS-C1	312.527	--	312.527
- Parcela PS-C2	72.121	--	72.121
- Parcela UMA PCEM-C	123.659	42.943	166.602
- 6 parcelas UMA PCEM	--	1.138.686	1.138.686

Propiedad industrial (nombre comercial)	2.697	--	2.697
Aplicaciones informáticas	41.032	1.341	42.373
	805.313	1.182.970	1.988.283
Amortizaciones	(289.237)	(33.865)	(323.102)
	<u>516.076</u>	<u>1.149.105</u>	<u>1.665.181</u>

El epígrafe "Concesiones administrativas: Parcela La Lira" recoge un derecho de superficie otorgado a la Sociedad por la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre una parcela rústica de 6,55 Has. por un plazo de 75 años, que, junto con una permuta de cánones, fue constituido el 2 de febrero de 1999.

El epígrafe "Concesiones administrativas: Parcela PS-C1" recoge un derecho de superficie otorgado a la Sociedad por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga sobre una parcela de interés público y social de 6.500 metros cuadrados, sita en el Parque Tecnológico de Andalucía, en la que la Sociedad ha construido un edificio denominado "Centro de Ciencia y Tecnología". Este derecho de superficie fue elevado a escritura pública con fecha 6 de noviembre de 2003 y ha sido otorgado por un plazo de 25 años, prorrogable por periodos de 5 años, hasta un máximo de 75 años.

El epígrafe "Concesiones administrativas: Parcela PS-C2" recoge un derecho de superficie otorgado a la Sociedad por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga sobre una parcela de interés público y social de 5.592 metros cuadrados, sita en el Parque Tecnológico de Andalucía, en la que la Sociedad ha construido un edificio denominado "Centro de Incubación y Formación". Este derecho de superficie fue elevado a escritura pública con fecha 28 de septiembre de 2007, y ha sido otorgado por un plazo de 25 años, prorrogables hasta el máximo legal de 75 años, de común acuerdo entre el Ayuntamiento de Málaga y el superficiario.

El epígrafe "Concesiones administrativas: Parcela UMA PCEM-C" recoge un derecho de superficie otorgado a la Sociedad por la Universidad de Málaga sobre una parcela denominada PCEM-C de 5.280 metros cuadrados de superficie, con una edificabilidad de 6.600 metros cuadrados, sita en la ampliación del Campus de Teatinos, sobre la cual la Sociedad ha construido un edificio denominado "Edificio PTA-UMA" (véase nota 6.1). Este derecho de superficie se ha otorgado por un plazo de 25 años, ampliado a 50 años, y ha sido elevado a escritura pública el 16 de diciembre de 2013 por un valor de 118.827 euros, que se modificó posteriormente y cuya valoración supuso un importe adicional de 4.832 euros, que completa el importe del derecho de superficie recibido inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de septiembre de 2015. Con fecha 5 de mayo de 2023, y su modificación de 9 de junio de 2023, se ha acordado la prórroga a 50 años del derecho de superficie recibido, lo que implica una valoración adicional de 42.942,76 euros (Véase Nota 13.5).

El epígrafe "Concesiones administrativas: 6 parcelas UMA PCEM" recoge una concesión administrativa otorgada a la Sociedad, en escrituras públicas de 5 de mayo de 2023 y 9 de junio de 2023, por la Universidad de Málaga sobre seis parcelas denominadas PCEM1.2, PCEM1.3 PCEM1.4 PCEM1.5 PCEM2.3 PCEM2.4, con una superficie total de 24.359,66 metros cuadrados, sitas en la ampliación del Campus de Teatinos, cuyo valor de aportación se establece en 1.138.685,86 euros (Véase Nota 13.5).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, totalmente amortizado con un coste contable de 43.729 euros, que corresponde a "Patentes y marcas" y a "Aplicaciones informáticas".

NOTA 6

INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas que componen el Inmovilizado Material de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023 es:

	Euros				31/12/22
	31/12/21	Entradas	Retiros	Trasposos	
<u>Coste</u>					
Terrenos y Construcciones	9.461.811	--	--	--	9.461.811
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.120.674	7.070	--	--	10.127.744
Inmovilizado en curso y anticipos	3.387.700	2.676.212	--	--	6.063.912
	<u>22.970.185</u>	<u>2.683.282</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>25.653.467</u>
<u>Amortización</u>					
Construcciones	(2.062.633)	(146.520)	--	--	(2.209.153)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(9.235.247)	(215.287)	--	--	(9.450.534)
	<u>(11.297.880)</u>	<u>(361.807)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(11.659.687)</u>
Valor neto contable	<u>11.672.305</u>				<u>13.993.780</u>

	Euros				31/12/23
	31/12/22	Entradas	Retiros	Trasposos	
<u>Coste</u>					
Terrenos y Construcciones	9.461.811	-	--	823.599	10.285.410
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.127.744	14.794	--	1.692.135	11.834.673
Inmovilizado en curso y anticipos	6.063.912	2.783.789	--	(6.510.506)	2.337.195
	<u>25.653.467</u>	<u>2.798.583</u>	<u>--</u>	<u>(3.994.772)</u>	<u>24.457.278</u>
<u>Amortización</u>					
Construcciones	(2.209.153)	(146.520)	--	--	(2.355.673)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(9.450.534)	(287.649)	--	--	(9.738.183)
	<u>(11.659.687)</u>	<u>(434.169)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(12.093.856)</u>
Valor neto contable	<u>13.993.780</u>				<u>12.363.422</u>

En el ejercicio 2022 y 2023 no se han dado de baja ningún inmovilizado.

- 6.1 En el epígrafe de “Terrenos y Construcciones” se incluye al cierre de 2022 un importe de 2.177.371 euros de “Terrenos” y al cierre de 2023 un importe de 3.000.959 euros, ya que se ha incorporado el coste de la parcela IS-8 del Edificio Rosalind en julio de 2023 por un valor de 823.599 euros (neto de deterioros). A 31 de diciembre de 2022 y

de 2023 el epígrafe de “Construcciones” recoge un importe de 7.284.440 euros de coste, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros
Construcciones para uso propio:	<u>7.284.440</u>
- Edificio de la Sede Social	1.468.777
- Centro de Control y Seguridad	394.633
- Local A5 en edificio A (parcela I+D11)	108.180
- Edificio Centro de Ciencia y Tecnología	1.211.412
- Edificio PTA-UMA	4.101.438

Las construcciones más significativas son las siguientes:

“Edificio de la Sede Social” representa básicamente el coste de construcción, por un importe de 1.317.309 euros, del edificio en que se encuentra la sede social de la Sociedad. El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 18 de junio de 1993, otorgó a favor de la Junta de Compensación del Parque Tecnológico de Andalucía, un derecho de superficie por un plazo de 75 años sobre la parcela de suelo en que se asienta dicha sede social, cuyo valor estimado se incluye asimismo en la aportación no dineraria al capital social, contabilizada en el epígrafe "Inmovilizado intangible" (véase nota 5).

“Edificio Centro de Ciencia y Tecnología” recoge el coste de construcción de un inmueble de 1.625 metros cuadrados, sito en la parcela PS-C1 del Parque Tecnológico, sobre la que existe cesión del Excmo. Ayuntamiento de Málaga a la Sociedad (véase nota 5).

“Edificio PTA-UMA” recoge el coste de construcción de un inmueble de 6.600 metros cuadrados, sito en la parcela PCEM-C del Campus de Teatinos, en la Universidad de Málaga. Dicha parcela de suelo se corresponde con un derecho de superficie otorgado a la Sociedad por un plazo de 25 años, ampliable a 50 años (véase nota 5), y que forma parte de la aportación no dineraria de la Universidad de Málaga, (ver Nota 15).

6.2 El detalle del coste de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2022 y 2023, es el siguiente:

	Euros
	<u>2022</u>
- Instalaciones técnicas y maquinaria	6.459.555
- Mobiliario	294.851
- Equipos para proceso de información y otros	1.672.492
	<u>8.426.898</u>
	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
- Instalaciones técnicas y maquinaria	6.459.555
- Mobiliario	294.851
- Equipos para proceso de información y otros	1.672.492
	<u>8.426.898</u>

6.3 La Sociedad cede en alquiler algunos espacios dentro de estos edificios bajo contratos de arrendamiento operativo cancelables. Estos contratos tienen una duración máxima de 10 años. El arrendamiento de estos bienes del inmovilizado material supone unos ingresos anuales de importe inmaterial.

- 6.4 En el epígrafe de “Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material” se ha registrado en 2023 el alta correspondiente a las instalaciones técnicas realizadas en el Edificio Rosalind.
- 6.5 Parte del inmovilizado material ha sido financiado por subvenciones recibidas (véase nota14).
- 6.6 La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

NOTA 7 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023 es:

	Euros		
	31/12/21	Movimiento	31/12/22
<u>Coste</u>			
Terrenos	1.129.183	--	1.129.183
Construcciones	31.133.268	--	31.133.268
	<u>32.262.451</u>	<u>--</u>	<u>32.262.451</u>
<u>Amortización</u>			
Construcciones	(7.445.889)	(622.873)	(8.068.762)
	<u>(7.445.889)</u>	<u>(622.873)</u>	<u>(8.068.762)</u>
Valor neto contable	<u>24.816.562</u>		<u>24.193.689</u>

	Euros				31/12/23
	31/12/22	Traspaso a/de Inm.			
		Mat.Material/ Existencias	Traspasos	Retiros	
<u>Coste</u>					
Terrenos	1.129.183	--	--	--	1.129.183
Construcciones	31.133.268	--	4.818.371	(122.500)	35.829.139
	<u>32.262.451</u>	<u>--</u>	<u>4.818.371</u>	<u>(122.500)</u>	<u>36.958.322</u>
<u>Amortización</u>					
Construcciones	(8.068.762)	--	(660.575)	35.525	(8.693.812)
	<u>(8.068.762)</u>	<u>--</u>	<u>(660.575)</u>	<u>35.525</u>	<u>(8.693.812)</u>
Valor neto contable	<u>24.193.689</u>				<u>28.264.510</u>

- 7.1 En el epígrafe “Construcciones” existe una salida en 2023 de 122.500 euros que corresponde al coste del inmueble “Local IA”, el cual se vendió a un tercero el 14 de mayo de 2023 por 330.578 euros, tenía una amortización acumulada de 35.525 euros y generó un beneficio por venta de inmovilizado de 243.603 euros. (Véase Nota 20.4).
- 7.2 El epígrafe “Construcciones” corresponde a edificios de oficinas en arrendamiento operativo, que, por tanto, se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. El detalle del coste de las citadas “Construcciones” incluidas en el cuadro anterior a 31 de diciembre de 2022 se expone a continuación:

	<u>Euros</u>
Construcciones para arrendamiento:	<u>31.133.268</u>
- Edificaciones en Centro Tecnológico de Industrias Auxiliares (CTIA)	526.338
- Edificio B (parcela I+D11)	556.333
- Edificio D, 8 locales (parcela I+D11)	586.677
- Edificios parcela I+D6	7.396.359
- Local en parcela IA	122.500
- Edificio en parcela I+D13B	2.294.663
- Locales y aparcamientos en edificio CA-1	3.293.036
- Edificio Centro de Incubación y Formación	2.745.973
- Locales en edificio CA-2	12.023.054
- Locales en edificio IS-5	1.588.335

El detalle del coste de las “Construcciones al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Construcciones para arrendamiento:	<u>35.829.139</u>
- Edificaciones en Centro Tecnológico de Industrias Auxiliares (CTIA)	526.338
- Edificio B (parcela I+D11)	556.333
- Edificio D, 8 locales (parcela I+D11)	586.677
- Edificios parcela I+D6	7.396.359
- Edificio en parcela I+D13B	2.294.663
- Locales y aparcamientos en edificio CA-1	3.293.036
- Edificio Centro de Incubación y Formación	2.745.973
- Locales en edificio CA-2	12.023.054
- Locales en edificio IS-5	1.588.335
- Edificio Rosalind (Parcela IS-8)	4.818.371

“Edificaciones en Centro Tecnológico de Industrias Auxiliares (C.T.I.A.)” recoge el coste de construcción de inmuebles de 2.079 metros cuadrados propiedad de la Sociedad en dicho edificio, los cuales se encuentran arrendados a un tercero.

“Edificio B en parcela I+D11” recoge el coste de construcción de un inmueble de 1.362 metros cuadrados propiedad de la Sociedad, el cual se encuentra arrendado a un tercero.

“Edificio D, 8 locales en parcela I+D11” recoge el coste de construcción de 8 locales sitios en el edificio D de la parcela I+D11 del PTA, que suman un total de 1.436 metros cuadrados, propiedad de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2022 y 2023 se encuentran arrendados a varios clientes los 8 locales.

“Edificios parcela I+D6” recoge el coste de construcción de 10 locales sitios en el edificio norte que suman un total de 3.182 metros cuadrados, y 13 locales sitios en el edificio sur que suman un total de 3.424 metros cuadrados, propiedad de la Sociedad, cuyo destino es alquiler. Al final del ejercicio 2023 se encuentran arrendados a terceros 10 locales del edificio norte y 13 locales del edificio sur (al final del ejercicio 2022 se encontraban arrendados a terceros 10 locales del edificio norte y 13 locales en edificio sur).

En el apartado "Local en parcela IA" se recoge en 2022 el coste de adquisición de un local de 395 metros cuadrados, el cual fue vendido en mayo de 2023 a un tercero.

“Edificio en parcela I+D13B” recoge el coste de construcción de un inmueble sito en la parcela I+D13B del PTA de 2.390 metros cuadrados de superficie, el cual está destinado al arrendamiento. De los 25 locales destinados a oficinas, al final del ejercicio 2023 se encontraban arrendados 22 locales, y al cierre de 2022 se encontraban arrendados 17 locales a terceros.

“Locales y aparcamientos en edificio CA-1” recoge el coste de los inmuebles propiedad de la Sociedad en el edificio construido en el conjunto inmobiliario CA-1 consistente en la 2ª planta

de oficinas, y 137 plazas de aparcamientos. La planta de oficinas se encuentra arrendada a un tercero, y las 137 plazas de aparcamiento a varias empresas.

“Edificio Centro de Incubación y Formación” recoge el coste de construcción de un inmueble sito en la parcela PS-C2 del PTA de 1.692 metros cuadrados de superficie, el cual se ha destinado a centro de formación, y actualmente está gestionado por el Instituto de Formación Profesional de Campanillas.

“Locales en edificio CA-2” recoge el coste de los inmuebles propiedad de la Sociedad en el edificio construido en el conjunto inmobiliario CA-2 consistente en las plantas 2ª a 4ª de oficinas, ambas inclusive, con un total de 14.519 metros cuadrados construidos. Al cierre del ejercicio 2022 se encontraba arrendada a terceros la totalidad de la superficie de oficinas, y al cierre de 2023 se encuentra sin arrendar el módulo central de la planta 1ª, de 1.400 metros cuadrados de superficie.

“Locales en edificio IS-5” recoge el coste de 1.671,40 metros cuadrados de 3 locales para oficinas, con sus aparcamientos, situados en el edificio construido en la parcela IS-5 del PTA. Al cierre de 2023 se encuentran alquilados 2 locales, quedando libre un local de 465 metros cuadrados. Al cierre del ejercicio 2022 se encontraban arrendados a terceros los tres locales.

“Edificio Rosalind” recoge el coste de construcción de un edificio de oficinas de 3.467 metros cuadrados, con 51 plazas de aparcamiento, el cual se encuentra disponible para arrendamiento a terceros. El edificio ha sido entregado a la Sociedad en julio de 2023 y al cierre del ejercicio no tiene inquilinos.

7.3 La Sociedad, o la Comunidad de Propietarios del edificio, tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los inmuebles incluidos en este epígrafe. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7.4 En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias.

7.5 Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con las condiciones de los actuales contratos en vigor, teniendo en cuenta el periodo de vigencia sin ampliaciones contempladas, no cancelables, y sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, variaciones futuras del IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros
Menos de 1 año	3.218.628
Entre 1 y 5 años	5.176.990
Más de 5 años	642.605
Arrendamientos operativos – cuotas mínimas – Valor nominal	<u>9.038.223</u>

La información correspondiente al 31 de diciembre de 2022 era la siguiente:

	Euros
Menos de 1 año	3.705.305
Entre 1 y 5 años	7.090.044
Más de 5 años	1.140.264
Arrendamientos operativos – cuotas mínimas – Valor nominal	<u>11.935.613</u>

7.6 Parte de las inversiones inmobiliarias han sido financiadas por subvenciones recibidas (véase nota 14).

NOTA 8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Análisis por categorías:

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo		Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	2022	2023	2022	2023
Activos financieros a coste amortizado (Notas 10 y 11)	2.552.155	583.180	5.793.520	8.932.405
	2.552.155	583.180	5.793.520	8.932.405

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo		Pasivos financieros a corto plazo	
	Débitos/Derivados/Otros		Débitos/Derivados/Otros	
	2022	2023	2022	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	8.416.585	8.100.496	527.716	1.345.382
	8.416.585	8.100.496	527.716	1.345.382

El desglose de los Pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

	2022	2023
Deudas a corto plazo	419.841	766.863
Acreedores comerciales	107.875	578.519
TOTAL	527.716	1.345.382

8.1 Análisis por vencimientos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros	
	Activos financieros	
	31/12/2022	31/12/2023
Hasta 1 año	5.793.520	8.932.405
Entre 1 y 5 años	2.552.155	583.180
Total Préstamos y partidas a cobrar	8.345.675	9.515.585

El detalle de los vencimientos anuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023

Año 2023	527.716	--
Año 2024	275.533	1.345.382
Año 2025	290.267	290.267
Año 2026	109.406	109.406
Año 2027	23.290	23.290
Años posteriores	7.718.088	7.677.533
	8.944.300	9.445.878

NOTA 9 EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2023, así como el movimiento habido durante el ejercicio, es la siguiente:

	Euros				
	31/12/21	Entradas	Salidas	Dotaciones deterioro	31/12/22
- Parcelas urbanizadas PTA	915.564	--	(460.675)	--	454.889
- Parcelas urbanizadas 1ª Fase zona norte	23.302.171	--	(1.022.189)	--	22.279.982
- Deterioro de existencias	(4.727.518)	--	--	827.899	(3.899.619)
Terrenos y solares:	19.490.217	--	(1.482.864)	827.899	18.835.252
- Parcelas área de reserva-4 (PTA 2ª fase)	13.810.938	--	--	--	13.810.938
- Plan Parcial	--	34.796	--	--	34.796
- Urbanización área de reserva-4 (PTA 2ª fase)	2.202.378	--	--	--	2.202.378
- Proyecto 3 edificios en 3 parcelas ampliación	657.964	--	--	--	657.964
- Proyecto 4 edificios en 8 parcelas ampliación	173.003	706.721	--	--	879.724
- Proyecto 2 edificios en UMA	--	35.848	--	--	35.848
- Deterioro de existencias	(3.402.240)	--	--	(154.404)	(3.556.644)
Obras en curso de construcción de ciclo largo:	13.442.043	777.365	--	(154.404)	14.065.004
	32.932.260	777.365	(1.482.864)	673.495	32.900.256

Euros

	31/12/2022	Entradas	Salidas	Trasposos	Dotaciones deterioro	31/12/2023
- Parcelas urbanizadas PTA	454.889	--	--	-	--	454.889
- Parcelas urbanizadas 1ª Fase zona norte	22.279.982	--	--	(951.416)	--	21.328.566
- Deterioro de existencias	(3.899.619)	--	--	127.817	958.949	-2.812.853
Terrenos y solares:	18.835.252	--	--	(823.599)	958.949	18.970.602
- Parcelas área de reserva-4 (PTA 2ª fase)	13.810.938	--	--	--	--	13.810.938
- Plan Parcial	34.796	17.399	--	--	--	52.195
- Urbanización área de reserva-4 (PTA 2ª fase)	2.202.378	--	--	--	--	2.202.378
- Proyecto 3 edificios en 3 parcelas ampliación	657.964	--	--	--	--	657.964
- Proyecto 4 edificios en 8 parcelas ampliación	879.724	--	(447.624)	--	--	432.100
- Proyecto 2 edificios en UMA	35.848	29.426	--	--	--	65.274
- Deterioro de existencias	(3.556.644)	--	--	--	(190.010)	(3.746.654)
Obras en curso de construcción de ciclo largo:	14.065.004	46.825	(447.6249)	--	(190.010)	13.471.195
	32.900.256	46.825	(1.271.223)	--	768.939	32.444.797

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 el epígrafe "Parcelas urbanizadas PTA", dentro de "Terrenos y solares", incluye las parcelas aportadas por los accionistas en la ampliación de capital llevada a cabo en 1993 que se corresponden con 67.235 metros cuadrados de suelo (74.909 metros cuadrados de suelo en 2021), con una superficie construible de 31.454 metros cuadrados de techo (39.128 metros cuadrados de techo máximo en 2021), según la adaptación del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Ordenación SUP-CA-5 «Parque Tecnológico de Andalucía» a la modificación puntual de elementos y plan especial de reforma interior aprobados definitivamente por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga con fecha 24 de abril de 1995. En el ejercicio 2022 el movimiento de "Salidas" se corresponde con la venta realizada con fecha 12 de enero de 2022 de la parcela HCC-1b1 a la entidad "Desarrollo Parque Málaga S.L." del Grupo LAR, por importe de 2.431 miles de euros, generando un margen bruto de 1.970 miles de euros. Del importe de la compraventa se han recibido 460 mil euros, quedando aplazados 1.971 miles de euros, los cuales se han recibido en julio de 2023 (véase nota 10.2).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 el epígrafe "Parcelas urbanizadas 1ª Fase zona norte", dentro del epígrafe "Terrenos y solares", se corresponde con el coste de las parcelas urbanizadas en la ampliación de la zona norte del PTA, sobre la que se ha actuado sobre una 1ª fase de 366.216 metros cuadrados de suelo, que se corresponden con 97.169 metros cuadrados de edificabilidad, para lo cual se ha tramitado una modificación de elementos, un plan parcial, y un proyecto de urbanización que fue aprobado en el ejercicio 2008. Se aprobó e inscribió en el registro de la propiedad el proyecto de reparcelación con fecha 18 de octubre de 2009. Las obras de urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento de Málaga con fecha 6 de junio de 2013. En el ejercicio 2022 el movimiento de "Salidas" se corresponde con la venta realizada con fecha 26 de julio de 2022 de las parcelas I+D23 e I+D24 a la entidad "Sant Pol Qhe S.L." del Grupo Echevarne, por importe de 1.428 miles de euros, generando un margen bruto de 406 miles de euros. En el ejercicio 2023 el movimiento de "Salidas" se corresponde con el coste, y el deterioro, de la parcela IS-8 sobre la que se ha construido por la Sociedad el edificio "Rosalind" el cual se recibió en julio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 el epígrafe "Parcelas área de reserva-4 (PTA 2ª fase)", dentro del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo", se corresponde con el coste de adquisición de parcelas rústicas, inicialmente expropiadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, habiéndose llegado a mutuos acuerdos entre la propiedad y la Sociedad con todos los propietarios, habiéndose abonado la totalidad de dichos acuerdos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 el epígrafe "Urbanización área de reserva-4 (PTA 2ª fase)", dentro del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo", se corresponde con los costes ya incurridos en la urbanización de la Primera fase, que deben aplicarse a la Segunda fase de urbanización de la zona norte, aún por realizar.

Tal y como se menciona en la Nota 20.2 y Nota 20.4, la Sociedad ha procedido al registro en 2023 de una reversión de la dotación al deterioro de parcelas urbanizadas de 958.949 euros, y a una dotación al deterioro de parcelas no urbanizadas de 190.011 euros. En el ejercicio 2022 se registró una reversión de la dotación al deterioro de parcelas urbanizadas de 827.899 euros, y a una dotación al deterioro de parcelas no urbanizadas de 154.404 euros. Estos ajustes se realizan al cierre de cada ejercicio en base a las tasaciones obtenidas de un experto independiente.

- 9.2 En el apartado "Proyecto de 3 edificios en 3 parcelas ampliación" se recoge el coste incurrido hasta el cierre del ejercicio 2020 de la "Redacción de Proyecto Básico, Proyecto de ejecución, Estudio de seguridad y salud, y Dirección de obras y coordinación de seguridad y salud en la fase de construcción, de tres edificios de oficinas en las Parcelas IS-6, IS-7 y IS-8 de la zona de ampliación del PTA 1ª Fase", así como los costes de licencia de obras e ICIO. Durante 2019 recibió una bonificación del ICIO abonado por este proyecto, que ha supuesto una reducción en el coste de 237.904 euros.
- 9.3 No existen en 2022 ni en 2023 costes por intereses atribuibles a las obras de promoción de ciclo largo, por lo que no ha sido necesaria su capitalización.

NOTA 10 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

10.1 Inversiones financieras a largo plazo

	Euros			
	31/12/21	Adiciones	Bajas	31/12/22
Otros activos financieros	574.545	86.318	(79.312)	581.551
Total (Nota 8)	574.545	86.318	(79.312)	581.551

	Euros			
	31/12/22	Adiciones	Bajas	31/12/23
Otros activos financieros	581.551	35.580	(33.953)	583.180
Total (Nota 8)	581.551	35.580	(33.953)	583.180

En el epígrafe de "Otros activos financieros" se recogen principalmente las "Fianzas y depósitos entregados a largo plazo" por importe de 538.749 euros, no remunerados (2022: 549.972 euros), así como garantías depositadas por realización de obras. No se ha considerado necesario realizar el descuento de flujos de efectivo debido a que el efecto no es relevante, y, por tanto, la diferencia entre valor razonable e importe entregado no es significativa.

10.2 Deudores comerciales:

	Euros		
	2022		2023
	Corriente	No corriente	Corriente
Clientes	2.735.337	1.970.604	83.845

Deterioro de valor de créditos	(2.648.254)	--	(1.979)
Otros clientes y deudores	6.437	--	39.660
Hacienda pública deudora por IVA	--	--	110.879
Total (Nota 8)	93.520	1.970.604	232.405

En el ejercicio 2022 “Clientes no corriente” corresponde al importe aplazado a percibir por la venta de la parcela HCC-1b1. Este importe ha sido cobrado en su totalidad en julio de 2023 (véase nota 9.1).

10.3 Riesgo de crédito y deterioro de valor

Hasta el 31 de diciembre de 2022 se registró una pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por importe de 2.648.254 euros. En el ejercicio 2022 la Sociedad facturó a la entidad “Fundación para el Bienestar Ciudadano FIBIC” un importe de 206.845 euros del derecho de superficie devengado en dicho ejercicio, al objeto de actualizar la deuda de dicha entidad con la Sociedad por petición de los administradores concursales, y procedió a registrar una pérdida por el mismo importe al ser considerado de muy dudoso cobro. En el ejercicio 2023 el derecho de superficie referido ha pasado a ser titularidad de “Kandans Science Partner 2 SP SLU” y se ha procedido a la cancelación definitiva por irrecuperables de los saldos pendientes con “Fundación para el Bienestar Ciudadano FIBIC” por importe de 2.178.406 euros.

En el ejercicio 2023 se han considerado definitivamente incobrables saldos por importe de 2.609.954 euros (En el ejercicio 2022 se consideraron 748 euros).

A continuación se detalla la exposición de la Sociedad a los activos en mora o deteriorados al 31 de diciembre de 2022 y 2023, el importe de las garantías recibidas, las correcciones valorativas por deterioro y los ingresos financieros reconocidos. La Sociedad considera que una cuenta a cobrar se encuentra impagada cuando han transcurrido 180 días desde su vencimiento.

Las tablas adjuntas reflejan el análisis de antigüedad desde la fecha de vencimiento de los activos financieros que se encuentran en mora o deteriorados al 31 de diciembre de 2022 y 2023:

	Euros			
	2022			Correcciones valorativas por deterioro
	Entre 6 meses y 1 año	Más de 1 año	Total	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Terceros	206.845	2.441.409	2.648.254	(2.648.183)
Total activos	206.845	2.441.409	2.648.254	(2.648.254)
	Euros			
	2023			Correcciones valorativas por deterioro
	Entre 6 meses y 1 año	Más de 1 año	Total	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Terceros	1.979	--	1.979	(1.979)

	Euros			Correcciones valorativas por deterioro
	2023			
	Entre 6 meses y 1 año	Más de 1 año	Total	
Total activos	1.979	--	1.979	(1.979)

NOTA 11 INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

En este epígrafe se recogen cuatro imposiciones a plazo fijo, a un año de vencimiento, no existiendo riesgos de cambios de valor, y forman parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2022 existía una inversión total de 5.700.000 euros, que devengaban un interés del 0,01% para 900.000 euros y de 0% para 4.800.000 euros. Al 31 de diciembre de 2023 existe una inversión total de 8.700.000 euros, que devengan un interés del 2,5%.

NOTA 12 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo a 31 de diciembre de 2022 y 2023 incluye los saldos de disponibilidad inmediata en caja y depósitos a la vista en entidades bancarias.

NOTA 13 FONDOS PROPIOS

13.1 El detalle del capital social al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	% de Particip.	Euros		TOTAL
		Serie A	Serie B	
Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga	34,04	12.906.000	--	12.906.000
Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA	33,16	12.573.000	--	12.573.000
Sociedad para la Promoción y Reconversión Económica de Andalucía, S.A.	0,42	159.000	--	159.000
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	17,33	6.569.000	--	6.569.000
Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.U.	14,88	--	5.641.000	5.641.000
Universidad de Málaga	0,17	64.000	--	64.000
	100,00	32.271.000	5.641.000	37.912.000

13.2 En mayo de 2021 el accionista Unicaja Banco S.A. comunicó la transmisión de sus 5.641 acciones a la entidad Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.U., entidad que pertenece el grupo Unicaja Banco, y que se ha convertido en nuevo accionista de la Sociedad.

13.3 De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva legal alcance el 20% del capital social. El único destino posible de la reserva legal, mientras que no supere el límite indicado, es la compensación de pérdidas, o la ampliación de capital en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

13.4 La prima de emisión de acciones constituye una reserva de libre disposición.

- 13.5 El 5 de mayo de 2023 se elevó a público el acuerdo de 30 de mayo de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas por el que se ratificó la ampliación de capital social que da entrada a la Universidad de Málaga con un 2,05% del capital, mediante la emisión de 726 nuevas acciones de la Serie A con un valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas, a suscribir íntegramente por la Universidad de Málaga, estableciéndose como prima de emisión el resto del valor que resulte de las aportaciones no dinerarias de los derechos y concesiones administrativas que se reciban.

El valor de las aportaciones no dinerarias que la Universidad de Málaga realiza a la Sociedad son la Prórroga a 50 años del Derecho de Superficie constituido con fecha 16 de diciembre de 2013 con una duración inicial de 25 años, cuyo valor es de 42.942,76 euros Nota 5, y otorgar una Concesión Administrativa de una duración de 50 años sobre 6 fincas registrales, con un total de 24.359,66 metros cuadrados de superficie, cuyo valor se establece en 1.138.685,86 euros (Nota 5).

Con fecha 9 de junio de 2023 se modificó el acuerdo de ampliación de capital es escritura pública, suscribiendo la Universidad de Málaga 726 acciones de la Serie A de 1.000 euros de valor nominal 726.000 euros y una prima de emisión de 455.628,62 euros.

Esta nueva situación supone la pérdida de la mayoría de la Junta de Andalucía en el capital social de la Sociedad (queda en el 49,95%, a través de la Agencia IDEA, AVRA y SOPREA).

Después de la ampliación de capital acordada, el detalle de la estructura del capital social es al 31 de diciembre de 2023 el siguiente:

	% de Particip.	Euros		
		Serie A	Serie B	TOTAL
Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga	33,40	12.906.000	--	12.906.000
Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA	32,54	12.573.000	--	12.573.000
Sociedad para la Promoción y Reconversión Económica de Andalucía, S.A.	0,41	159.000	--	159.000
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	17,00	6.569.000	--	6.569.000
Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L.U.	14,60	--	5.641.000	5.641.000
Universidad de Málaga	2,05	790.000	--	790.000
	<u>100,00</u>	<u>32.997.000</u>	<u>5.641.000</u>	<u>38.638.000</u>

Esta ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 25 de julio de 2023.

NOTA 14 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2023 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31/12/21	Imputación Resultados 2022	Efecto Impositivo imputación (Nota 16)	31/12/22
Subvenciones de	4.283.088	(243.266)	60.818	4.100.640

capital no reintegrables				
Adscripciones de bienes de dominio público	247.409	(6.517)	1.630	242.522
Subvención de interés de anticipos reembolsables	853.340	(49.712)	12.427	816.055
	<u>5.383.837</u>	<u>(299.495)</u>	<u>74.875</u>	<u>5.159.218</u>

Euros

	31/12/22	Imputación Resultados 2023	Efecto Impositivo imputación (Nota 16)	31/12/23
Subvenciones de capital no reintegrables	4.100.640	(243.266)	60.818	3.918.192
Adscripciones de bienes de dominio público	242.522	(6.517)	1.630	237.635
Subvención de interés de anticipos reembolsables	816.055	(47.033)	11.758	780.780
	<u>5.159.218</u>	<u>(296.816)</u>	<u>74.206</u>	<u>4.936.607</u>

14.1 El detalle de “Subvenciones de capital no reintegrables” al 31 de diciembre de 2022 y 2023, es el siguiente:

Euros							
Descripción	Importe concedido	Imputado a resultados en ejercicios anteriores	Efecto fiscal inicio de ejercicio (Pasivo Impto. Dif.)	Aumentos /Disminuciones Ej. Ant.	Imputación Resultados 2022	Efecto Impositivo imputación	31/12/22
Programa Operativo Integrado de Andalucía 2000-2006	7.085.653	(3.949.912)	(832.072)	--	(166.888)	41.722	2.178.503
Programa Operativo Andalucía – Proyecto Construcción Edific. Activ. Industriales	3.747.509	(3.388.959)	(96.990)	--	(16.331)	4.083	249.312
Agentes Cto. CT Habitat (Nota 15)	680.000	(329.982)	(204.000)	(146.018)	--	--	--
Agentes Cto. Ed. CIF Incubadora (Nota 15)	2.221.034	(434.717)	(385.315)	(245.056)	(39.520)	9.880	1.126.306
FEDER CT Habitat (Nota 15)	1.026.328	(277.112)	(187.302)	--	(20.527)	5.132	546.519
FEDER Sistema Perimetral 2007-2008 (Nota 15)	506.481	(506.481)	--	--	--	--	--
	15.267.005	(8.887.163)	(1.705.679)	(391.074)	(243.266)	60.818	4.100.640

Euros							
Descripción	Importe concedido	Imputado a resultados en ejercicios anteriores	Efecto fiscal inicio de ejercicio (Pasivo Impto. Dif.)	Aumentos /Disminuciones Ej. Ant.	Imputación Resultados 2023	Efecto Impositivo imputación	31/12/23
Programa Operativo Integrado de Andalucía 2000-2006	7.085.653	(4.116.799)	(790.350)	--	(166.888)	41.722	2.053.337
Programa Operativo Andalucía – Proyecto Construcción Edific. Activ. Industriales	3.747.509	(3.405.289)	(92.909)	--	(16.331)	4.083	237.064
Agentes Cto. CT Habitat (Nota 15)	680.000	(329.982)	(204.000)	(146.018)	--	--	--
Agentes Cto. Ed. CIF Incubadora (Nota 15)	2.221.034	(474.237)	(375.435)	(245.056)	(39.520)	9.880	1.096.666
FEDER CT Habitat (Nota 15)	1.026.328	(297.639)	(182.170)	--	(20.527)	5.132	531.124
FEDER Sistema Perimetral 2007-2008 (Nota 15)	506.481	(506.481)	--	--	--	--	--
	15.267.005	(9.130.428)	(1.644.864)	(391.074)	(243.265)	60.817	3.918.192

Programa Operativo Integrado de Andalucía 2000-2006

Con el objeto de continuar el modelo de desarrollo del Parque Tecnológico de Andalucía, se solicitó en 1999 a la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, la inclusión de tres proyectos en el nuevo Programa Operativo de Andalucía 2000-2006 (P.O.I.A.).

Los tres proyectos solicitados fueron incluidos en el Programa Operativo Integrado de Andalucía 2000-2006, habiéndose aprobado en la reunión del Comité de Seguimiento celebrada el 23 de marzo de 2000 el Complemento del programa del P.O.I.A. en el que se incluía la medida 1.3 “Provisión y adecuación de espacios productivos y de servicios a las empresas (FEDER)”. En esta medida queda recogido, entre otros, un proyecto de ampliación de la oferta de servicios del Parque Tecnológico de Andalucía (Málaga) a llevar a cabo por la entidad “Parque Tecnológico de Andalucía S.A.”. Los proyectos específicos se denominan, “Promoción y difusión tecnológica”, con la intención de permitir a las empresas del entorno acceder al uso de servicios tecnológicos, “Contenedores Industriales y de Servicios Avanzados” al objeto de continuar permitiendo el acceso al PTA de PYMES innovadoras, y “Adquisición y Urbanización de la Zona Norte del PTA” para contar con una ampliación futura de suelo urbanizado en la zona norte de Parque Tecnológico de Andalucía.

Hasta el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha recibido de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, a través de la Agencia IDEA, la cantidad de 7.085.653 euros (Expediente 2002252598 IFA: Parque Tecnológico de Andalucía). En relación con la ejecución de estos proyectos, la Sociedad finalizó su desarrollo a 31 de diciembre de 2006, no quedando cantidad alguna pendiente de cobro.

Programa Operativo de Andalucía 1994 -1999. Proyecto "Construcción de edificios para actividades industriales en el PTA"

La Sociedad ejecutó el proyecto incluido en el Programa Operativo de Andalucía denominado “Construcción de edificios para actividades industriales en el PTA”, el cual fue incluido en la Reprogramación del Programa Operativo de Andalucía aprobada por la Comisión Europea el 23 de julio de 1997, contemplándose una subvención del 100% de las inversiones incurridas en el desarrollo del mismo.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, al igual que 2022, la Sociedad ha recibido en relación con la ejecución de este proyecto la cantidad de 3.747.509 euros, habiendo certificado gastos elegibles pagados a dicha fecha por el total del importe concedido. La imputación a ingresos de esta subvención se realiza en función de las ventas de los correspondientes inmuebles construidos, o, en su caso, en función de la dotación a la amortización de inmovilizado registrada en relación con la parte de estos inmuebles actualmente arrendados.

Todas las subvenciones concedidas han sido debidamente justificadas, y la Sociedad estima que se han cumplido todas las condiciones generales y específicas a que están sujetas las mismas.

Agentes del Conocimiento Habitat e Incubadora

En el ejercicio 2013 la Sociedad recibió una resolución de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo por la que se modificaba de oficio la Resolución de 16 de diciembre de 2008, de concesión de incentivos para la mejora de infraestructuras y equipamiento de los agentes del sistema andaluz del conocimiento al proyecto “CT Hábitat e Incubadora”. Como consecuencia de dicha resolución, se determinó que la subvención total se minoraba en 391.074 euros, quedando el importe total concedido en 2.509.960 euros. El saldo de esta subvención a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.096.666 euros.

- 14.2 La rúbrica “Adscripciones de bienes de dominio público” del cuadro anterior se corresponde con el valor razonable de los derechos de uso sobre bienes de dominio público recibidos de entidades públicas, sin contraprestación, netos del efecto impositivo. Estos derechos se encuentran registrados en la rúbrica “Concesiones administrativas” del epígrafe Inmovilizado intangible del activo del balance de situación adjunto (véase Nota 5).

- 14.3 En “Subvención de interés de anticipos reembolsables” se incluye la diferencia entre el valor actual de los desembolsos futuros de los anticipos reembolsables recibidos por la Sociedad y su valor de reembolso según el calendario de pagos establecido, aplicando el método de la tasa de interés efectivo. En 2023 no se han registrado aumentos o disminuciones en esta rúbrica, siendo el movimiento del ejercicio el correspondiente al registro de la imputación a resultados de la subvención y al efecto fiscal de esta imputación.

NOTA 15 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO A LARGO PLAZO

El detalle de las deudas a largo plazo, así como de la parte a corto plazo de éstas, a 31 de diciembre de 2022 y 2023 es el siguiente:

	Euros					
	Ejercicio 2022			Ejercicio 2023		
	A largo plazo	A corto plazo	Total	A largo plazo	A corto plazo	Total
Anticipos reembolsables	7.828.996	268.688	8.097.684	7.553.463	275.533	7.828.996
Préstamos ent. crédito	-	-	-	-	-	-
Fianzas recibidas largo plazo	587.589	-	587.589	547.033	-	547.033
	8.416.585	268.688	8.685.273	8.100.496	275.533	8.376.029

La obligación bruta derivada de los “Anticipos reembolsables”, por año de vencimiento, es como sigue:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Hasta 1 año	308.512	304.039
Entre 1 y 5 años	750.061	446.022
Más de 5 años	7.131.734	7.131.734
	8.190.307	7.881.795
Carga financiera futura derivada de los intereses implícitos	(92.623)	(52.799)
Valor actual de los pasivos por “Anticipos reembolsables”	8.097.684	7.828.996

El desglose de este valor actual de los pasivos es:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Año 2023	268.688	--
Año 2024	275.533	275.533
Año 2025	290.267	290.267
Año 2026	109.407	109.407
Año 2027	23.290	23.290
Años posteriores	7.130.499	7.130.499
	8.097.684	7.828.996

La totalidad de estos anticipos reembolsables corresponden a préstamos que han financiado diferentes inversiones en el parque, que se amortizan en un periodo de 15 años, los tres primeros de carencia, siendo su interés del cero por ciento, y los otorgados en la Orden de Ayudas de 2010 tienen un tipo de interés del 1,17%.

El detalle de los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 y 2023 por los anticipos reembolsables es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/23
Ministerio de Ciencia y Tecnología Anualidad 02,03,04	-	-
Ministerio de Ciencia y Tecnología Anualidad 2006	-	-
Ministerio de Ciencia y Tecnología Anualidad 2007, 2008	7.244	-
MITYC 2011. Reindus	80.976	55.430
Anticipo Innplanta 2010, Centro I+D IS-1 (*)	4.033.434	3.911.251
Anticipo Innplanta 2010, Incubadora PTA-UMA (*)	647.360	627.373
Innplanta 2011 CA-2 IS-1 (*)	2.231.152	2.167.091
Innplanta 2011 PTA-UMA (*)	377.899	367.141
Anualidad 2012 IS-1 (*)	195.572	190.433
Anualidad 2012 PTA-UMA (*)	524.047	510.277
Total anticipos reembolsables	8.097.684	7.828.996
Parte a corto plazo (Nota 17)	268.688	275.533
Parte a largo plazo	7.828.996	7.553.463

(*) Incluyen anticipos FEDER

La totalidad de los proyectos financiados han sido justificados y en su mayoría revisados por la autoridad concedente. Los importes registrados como deuda, recogen en consecuencia, los importes pendientes de devolución al cierre de cada ejercicio, a su coste amortizado, teniendo en cuenta las solicitudes de devolución parcial recibidas por la Sociedad, así como los anticipos FEDER, que se mantienen en el pasivo en tanto en cuanto no haya una certeza total de que no van a ser exigidos (confirmación del Ministerio actuante de que los fondos FEDER han sido librados).

Los importes correspondientes a los anticipos FEDER que figuran incluidos dentro del detalle anterior (*) al 31 de diciembre de 2022 y 2023, es el siguiente:

	Euros
Anticipo Innplanta 2010, Centro I+D IS-1	3.646.852
Anticipo Innplanta 2010, Incubadora PTA-UMA	585.416
Innplanta 2011 CA-2 IS-1	1.953.859
Innplanta 2011 PTA-UMA	331.303
Anualidad 2012 IS-1	166.952
Anualidad 2012 PTA-UMA	447.358
Total anticipos FEDER	7.131.740

La totalidad del importe incluido al 31 de diciembre de 2022 y 2023 en el epígrafe “Fianzas recibidas a largo plazo” se corresponden con operaciones de arrendamiento de inmuebles. Para estas fianzas recibidas a largo plazo, no remuneradas, no se ha considerado necesario realizar el descuento de flujos de efectivo debido a que el efecto no es relevante, y, por tanto, la diferencia entre valor razonable e importe recibido no es significativa.

NOTA 16 **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO**

A 31 de diciembre de 2022 y 2023, la Sociedad no tiene registrados activos por impuesto diferido en su balance.

El detalle de los **pasivos por impuesto diferido** a 31 de diciembre de 2022 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2023
- Por diferencias temporarias	399.294	--
- Por subvenciones de capital	1.366.880	1.306.064
- Por adscripciones de bienes	80.841	79.211
- Por subvenciones de intereses	272.018	260.260
- Por reversión de amortización	35.099	17.549
Pasivos por impuestos diferidos	2.154.132	1.663.084

El movimiento bruto en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Saldo 01.01.22	1.847.259
Cargo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias Dif. Temporarias (nota 19)	399.294
Imputación de Subvenciones a Pérdidas y Ganancias (nota 14)	(92.421)
Saldo 31.12.22	2.154.132
Saldo 01.01.23	2.154.132
Abono a la cuenta de Pérdidas y Ganancias Dif. Temporarias (nota 19)	(399.294)
Por reversión de amortización	(21.149)
Imputación de Subvenciones a Pérdidas y Ganancias (nota 14)	(70.204)
Saldo 31.12.23	1.663.085

NOTA 17 **PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO A CORTO PLAZO**

El detalle de las partidas que componen los pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2023 es el siguiente:

	2022	2023
Deudas a corto plazo	419.841	766.863
Deudas con Administraciones Públicas	664.020	559.828
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	107.876	578.519
TOTAL	1.191.737	1.905.210

17.1 La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2022	2023
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	18	22
Ratio de operaciones pagadas	18	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	22
(Euros)		
Total pagos realizados	5.257.096	5.144.647
Total pagos pendientes	107.875	578.519

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	2022	2023
Volumen monetario pagado en euros	4.829.618	4.526.370
Número de facturas pagadas	803	785
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	72%	67%

NOTA 18 PROVISIONES A CORTO PLAZO

Las partidas que componen las provisiones a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2023 se corresponden, entre otros, con gastos de Plusvalías pendientes de pago, IBI y tributos, gastos de electricidad, así como gastos de comunidades.

NOTA 19 SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2022 y el resultado fiscal es la siguiente:

	Euros
Resultado antes de impuestos	4.922.037
- Aumentos	9.015
Diferencias temporarias:	
- Ajuste por venta a plazos (Nota 16)	(1.597.178)
- Disminuciones (con origen en ejercicios anteriores)	(70.197)
Base imponible (resultado fiscal)	3.263.677
El gasto por Impuesto sobre Sociedades se compone de:	
Impuesto corriente	777.311
Impuesto diferido	416.843
Impuesto sobre Sociedades	1.194.154

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2023 y el resultado fiscal es la siguiente:

	Euros
Resultado antes de impuestos	2.772.689
- Aumentos	9.015
Diferencias temporarias:	
- Ajuste por venta a plazos (Nota 16)	1.597.178
- Disminuciones (con origen en ejercicios anteriores)	(70.197)
Base imponible (resultado fiscal)	4.308.685
El gasto por Impuesto sobre Sociedades se compone de:	
Impuesto corriente	1.077.172
Impuesto diferido	(420.353)
Impuesto sobre Sociedades	656.817

Están sujetas a inspección las declaraciones de impuestos de los últimos cuatro ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años correspondiente. Se estima que no se pondrán de

manifiesto pasivos fiscales adicionales significativos como consecuencia, en su caso, de posibles inspecciones.

NOTA 20 INGRESOS Y GASTOS

20.1 La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a 2022 y 2023 es como sigue:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Venta de parcelas	3.859.350	--
Arrendamientos operativos y asimilados		
Por cesión de derechos de superficie	209.937	161.014
Por arrendamiento de inmuebles	3.775.114	3.866.320
	<u>3.985.051</u>	<u>4.027.334</u>
Otras prestaciones de servicios		
Prestación de servicios a la Entidad Urbanística de Conservación	67.433	67.881
Ingresos aparcamientos	460.488	486.362
Otros ingresos	746.530	963.006
	<u>1.274.451</u>	<u>1.517.249</u>
Total Importe Neto de la Cifra de Negocios	<u>9.118.852</u>	<u>5.544.583</u>

La totalidad de las actividades de la Sociedad se realizan en el Parque Tecnológico de Andalucía, Málaga.

20.2 "Aprovisionamientos" del ejercicio 2022 y 2023 recoge:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Deterioro de existencias	(154.404)	(190.010)
	<u>(154.404)</u>	<u>(190.010)</u>

20.3 "Otros ingresos de explotación" del ejercicio 2022 y 2023 corresponden a los siguientes conceptos:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Otras subvenciones a la explotación	34.922	170.112
	<u>34.922</u>	<u>170.112</u>

20.4 En el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado" del ejercicio 2022 y 2023 se recoge:

	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Resultados por enajenaciones de inmovilizado (véase Nota 7.1)	--	243.603
Reversión de deterioro de existencias	827.899	958.949
	<u>827.899</u>	<u>1.202.552</u>

20.5 En el epígrafe de "Gastos de personal", las "Cargas sociales" del ejercicio 2022 y 2023, corresponden en su totalidad a cuotas empresariales de la Seguridad Social.

- 20.6 El desglose de “Otros gastos de explotación” al 31 de diciembre de 2022 y 2023, es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Reparaciones y conservación	395.521	467.278
Servicios profesionales independientes	947.038	166.453
Primas de Seguros	25.868	31.578
Servicios bancarios	1.779	1.639
Promoción del PTA	60.685	126.691
Suministros	136.550	294.588
Otros servicios	449.693	626.701
Tributos	653.797	565.413
Contribución al sostenimiento de gastos de la Entidad Urbanística de Conservación del PTA	215.609	215.865
Pérdidas por deterioros y variación provisiones por operaciones comerciales (Nota 10.2)	(92.928)	(66.661)
	2.793.612	2.429.545

Al cierre de ejercicio 2023 se produce una reversión en las provisiones por operaciones comerciales por importe de 66.661 euros, y al cierre de 2022 por importe de 92.181 euros.

NOTA 21 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros obtenidos por la Sociedad durante en el ejercicio 2023 (46.433 euros) provienen de intereses obtenidos de los saldos mantenidos en las entidades bancarias y en el ejercicio 2022 provenían de intereses obtenidos de los saldos mantenidos en las entidades bancarias (67 euros).

Los gastos financieros se derivan de la aplicación del método de interés efectivo correspondiente a los préstamos a interés cero (anticipos reembolsables) concedidos a la Sociedad, así como el coste de los avales que la Sociedad tiene prestados a terceros, y que se detallan en la Nota 22.5.

NOTA 22 OTRA INFORMACIÓN

- 22.1 Durante el ejercicio 2023 la plantilla media de la Sociedad ha sido de doce personas (seis directores y seis técnicos y administrativos) siendo nueve de ellas mujeres y tres hombres. En el ejercicio 2022 la plantilla media de la Sociedad fue de 12 personas (seis directores y seis técnicos y administrativos) siendo nueve de ellas mujeres y tres hombres. En el ejercicio 2022 y 2023 existe un empleado con discapacidad superior al 33%.
- 22.2 Los miembros del Consejo de Administración (9 hombres y 3 mujeres) no han devengado retribución alguna en el ejercicio 2022 ni en 2023, así como no existen anticipos o créditos ni otras obligaciones contraídas con los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2022 y 2023.
- 22.3 La remuneración total pagada en el ejercicio 2023 al personal de alta dirección asciende a un importe de 69.761,16 euros (2022: 69.761,16 euros). No existen anticipos o créditos ni otras obligaciones contraídas con los miembros de la dirección, ni otras obligaciones en materia de pensión. Existe un seguro de vida suscrito, para todo el personal de la Sociedad, incluida la alta dirección, que cubre el fallecimiento y la invalidez absoluta y permanente, cuyo capital total asegurado asciende para 2022 y para 2023 a 842.476,50 euros. Durante el ejercicio 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores y

directivos por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 1.762 euros (1.602 euros en 2022).

22.4 Los honorarios devengados, iva incluido, por la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2023 ascienden a 13.310 euros (2022: 12.100 euros). Adicionalmente, no existen honorarios relativos a otros servicios facturados por el auditor.

22.5 El detalle de los avales prestados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2023 es:

	<u>Euros</u>
Aval prestado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Aytto. de Málaga para garantizar el cumplimiento de reposición de dominio público de la licencia de obras de tres edificios en la ampliación del PTA.	72.714
	<u>72.714</u>

22.6 En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

22.7 Información sobre medioambiente. Los gastos imputados directamente por actividades medioambientales en la cuenta de pérdidas y ganancias no son significativos. Asimismo, tampoco se han realizado inversiones significativas por este concepto. A la fecha actual no se conocen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

22.8 Saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas:

Durante el ejercicio 2022 y 2023 no se han realizado operaciones de carácter comercial con empresas del grupo y asociadas. Los saldos al cierre del ejercicio 2022 y 2023 mantenidos con empresas del grupo y asociadas son los relativos a subvenciones, tal y como se indica en las Notas 10 y 14.

Asimismo, la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2023 saldos en cuenta corriente en la entidad financiera Unicaja por importe de 442.698 euros (2022: 1.935.585 euros), así como imposiciones a plazo a un año por importe total de 8.700.000 euros (2022, 5.700.000 euros). Los ingresos financieros generados en el ejercicio 2023, consecuencia de las imposiciones a plazo en la mencionada entidad, han ascendido a 46.433 euros (2022, 67 euros).