

**Informe de Auditoría**

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Socio Único de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

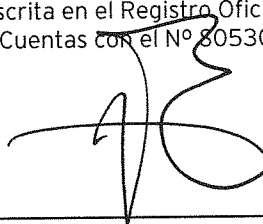
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que a 31 de diciembre de 2012 el patrimonio neto de la Sociedad se encuentra reducido a una cantidad inferior a la mitad del capital social, lo cual supone una causa de disolución de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital a no ser que el capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente. Tal y como se indica en la citada Nota, la Sociedad cuenta con el compromiso del socio único de iniciar las acciones necesarias para restablecer el equilibrio patrimonial.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



**ERNST & YOUNG, S.L.**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 80530)



Javier Ezcurra Zubeldía

27 de marzo de 2013

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012**

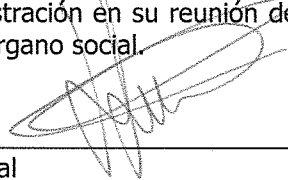
**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

Los administradores de la compañía mercantil "Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U.", estampan su firma en este folio por su conformidad con las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 2012, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de marzo de 2013, y que aparecen firmadas por el Secretario de dicho órgano social.



---

Presidente  
D<sup>a</sup>. Lourdes Goicoechea Zubelzu



---

Vocal  
D. José Luis San Agustín Marco



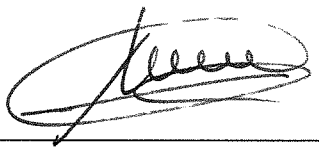
---

Vocal  
D. José Javier Echarte Echarte



---

Vocal  
D. Fernando Santafé Aranda



---

Vocal  
D. Bernardo Ciriza Pérez



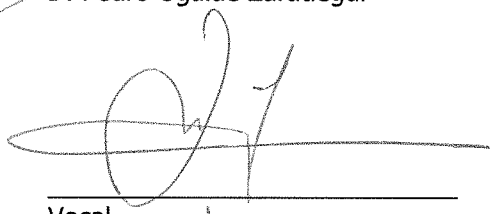
---

Vocal  
D. Pedro Ugalde Zaratiegui



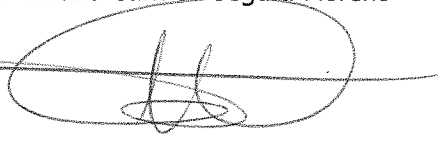
---

Vocal  
D<sup>a</sup>. María Carmen Segura Moreno




---

Vocal  
D<sup>a</sup>. María José Vidorreta Alfaro



---

Vocal  
D. Javier Navarro Arellano




---

Vocal  
D. Luis Casado Oliver



---

Vocal  
D. Laura Sandúa Escribano



---

Secretario no Consejero  
D. Jorge Aleixandre Micheo

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2012
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

### INFORME DE GESTIÓN

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2012**  
(Expresado en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45.493.047</b>	<b>47.644.283</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>280.989</b>	<b>318.032</b>
Aplicaciones informáticas		8.898	7.071
Otro inmovilizado intangible		272.091	310.961
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>30.881.029</b>	<b>32.217.630</b>
Terrenos y construcciones		6.940.477	7.063.976
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		23.772.548	25.037.730
Inmovilizado en curso y anticipos		168.004	115.924
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>13.074.137</b>	<b>13.879.950</b>
Terrenos		2.777.227	2.868.058
Construcciones		10.296.910	11.011.892
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.256.892</b>	<b>1.228.671</b>
Créditos a terceros		1.254.782	1.226.561
Otros activos financieros		2.110	2.110
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.348.841</b>	<b>23.247.216</b>
<b>Existencias</b>	<b>9</b>	<b>15.043.487</b>	<b>18.661.098</b>
Comerciales		15.043.487	18.661.098
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.517.666</b>	<b>1.873.703</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	2.445.593	1.702.635
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 15.1	2.016	3.541
Activos por impuesto corriente	13	56.925	48.261
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	13.132	119.266
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>51.119</b>	<b>5.534</b>
Créditos a empresas		45.585	-
Otros activos financieros		5.534	5.534
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>111</b>	<b>1.511</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>2.736.458</b>	<b>2.705.370</b>
Tesorería		1.216.488	33.470
Otros activos líquidos equivalentes		1.519.970	2.671.900
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>65.841.888</b>	<b>70.891.499</b>

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2012**  
(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.395.009</b>	<b>14.264.188</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>9.395.009</b>	<b>14.264.188</b>
Capital	11.1	20.000.000	20.000.000
Capital escriturado		20.000.000	20.000.000
Resultados de ejercicios anteriores	11.2	(4.735.812)	(2.091.886)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.735.812)	(2.091.886)
Resultado del ejercicio	3	(5.869.179)	(3.643.926)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>53.121.899</b>	<b>53.468.568</b>
Deudas a largo plazo	12	53.121.899	53.468.568
Deudas con entidades de crédito		53.108.917	53.452.960
Otros pasivos financieros		12.982	15.608
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.324.980</b>	<b>3.158.743</b>
Deudas a corto plazo	12	1.043.067	1.406.468
Deudas con entidades de crédito		1.043.067	1.264.195
Otros pasivos financieros		-	142.273
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.281.913	1.752.275
Proveedores	12	1.489.375	745.175
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15.1 y 12	7.507	5.308
Acreedores varios	12	485.608	430.194
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	15.437	15.693
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	68.645	237.997
Anticipos de clientes	12	215.341	317.908
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>65.841.888</b>	<b>70.891.499</b>



**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**  
(Expresada en Euros)

	Notas	2012	2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14.1</b>	<b>10.388.095</b>	<b>8.331.451</b>
Ventas		10.157.866	8.148.159
Prestaciones de servicios		230.229	183.292
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>14.2</b>	<b>(10.668.107)</b>	<b>(6.398.267)</b>
Consumo de mercaderías		(72.816)	(942.055)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(7.012.774)	(5.413.646)
Trabajos realizados por otras empresas		(37.723)	(42.566)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	9.1	(3.544.794)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>54.659</b>	<b>193.443</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		54.659	193.443
<b>Gastos de personal</b>	<b>14.3</b>	<b>(216.258)</b>	<b>(237.993)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(161.773)	(184.357)
Cargas sociales		(54.485)	(53.636)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.840.874)</b>	<b>(1.754.699)</b>
Servicios exteriores	14.4	(1.730.351)	(1.723.477)
Tributos		(110.011)	(31.222)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(512)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5,6,7</b>	<b>(1.895.574)</b>	<b>(1.847.865)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7.1</b>	<b>67.716</b>	<b>60.484</b>
Resultados por enajenaciones y otras		67.716	60.484
<b>Otros resultados</b>		<b>309</b>	<b>480</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.110.034)</b>	<b>(1.652.966)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>14.5</b>	<b>75.176</b>	<b>38.889</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		75.176	38.889
De terceros		75.176	38.889
<b>Gastos financieros</b>	<b>14.6</b>	<b>(1.834.321)</b>	<b>(2.029.849)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(31.389)
Por deudas con terceros		(1.834.321)	(1.998.460)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.759.145)</b>	<b>(1.990.960)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(5.869.179)</b>	<b>(3.643.926)</b>
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(5.869.179)</b>	<b>(3.643.926)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(5.869.179)</b>	<b>(3.643.926)</b>

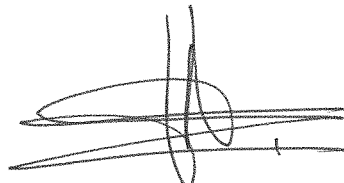
**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

(Expresado en Euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

	Notas	2012	2011
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>(5.869.179)</b>	<b>(3.643.926)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Diferencias de conversión		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>(5.869.179)</b>	<b>(3.643.926)</b>

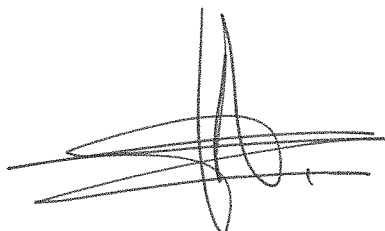


**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012  
(Expresado en Euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2010</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(2.560.005)</b>	<b>(5.981.640)</b>	<b>11.458.355</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.643.926)	(3.643.926)
<b>Operaciones con socios o propietarios (Nota 11.2)</b>				
Otras operaciones con socios o propietarios	-	6.449.759	-	6.449.759
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	(5.981.640)	5.981.640	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2011</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(2.091.886)</b>	<b>(3.643.926)</b>	<b>14.264.188</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(5.869.179)	(5.869.179)
<b>Operaciones con socios o propietarios (Nota 11.2)</b>				
Otras operaciones con socios o propietarios	-	1.000.000	-	1.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	(3.643.926)	3.643.926	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2012</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(4.735.812)</b>	<b>(5.869.179)</b>	<b>9.395.009</b>



**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

(Expresado en Euros)

	Notas	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(5.869.179)	(3.643.926)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>7.131.796</b>	<b>3.778.341</b>
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	1.895.573	1.847.865
Correcciones valorativas por deterioro	9.1	3.544.794	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7.1	(67.716)	(60.484)
Ingresos financieros	14.5	(75.176)	(38.889)
Gastos financieros	14.6	1.834.321	2.029.849
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(77.029)</b>	<b>423.695</b>
Existencias		72.817	942.055
Deudores y otras cuentas a cobrar		(635.300)	(13.945)
Otros activos corrientes		(44.185)	(722.624)
Acreedores y otras cuentas a pagar		529.639	218.209
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.971.942)</b>	<b>(1.820.359)</b>
Pagos de intereses		(2.010.233)	(1.835.450)
Cobros de intereses		46.955	38.888
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(8.664)	(23.797)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(786.354)</b>	<b>(1.262.249)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(212.795)</b>	<b>(1.503.888)</b>
Inmovilizado intangible		(4.717)	-
Inmovilizado material		(208.078)	(1.437.797)
Inversiones inmobiliarias		-	(65.534)
Otros activos financieros		-	(557)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>422.121</b>	<b>697.970</b>
Inmovilizado material		12.923	-
Inversiones inmobiliarias		409.198	697.970
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>209.326</b>	<b>(805.918)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.000.000</b>	<b>2.700.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.2	1.000.000	2.700.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(391.884)</b>	<b>1.000.114</b>
Emisión		-	1.000.114
Deudas con entidades de crédito	12.1	-	1.000.000
Otras deudas		-	114
Devolución y amortización de		(391.884)	-
Deudas con entidades de crédito		(389.258)	-
Otras deudas		(2.626)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>608.116</b>	<b>3.700.114</b>
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>31.088</b>	<b>1.631.947</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	2.705.370	1.073.423
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	2.736.458	2.705.370



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

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. (en adelante, CAT) se constituyó en escritura autorizada el día 4 de abril de 2008 por el Notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales, número 650 de Protocolo.

Su domicilio social se vio modificado mediante escritura autorizada el día 12 de agosto de 2009 por el Notario de Pamplona D. Felipe Pou Ampuero, número 1141 de Protocolo y se encuentra en Tudela (Navarra), polígono "La Serna", C/D s/n.

El objeto social de la compañía comprende las siguientes actividades:

- La promoción y asesoramiento para la instalación de empresas agroalimentarias en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.
- La gestión, coordinación y dirección de la CAT.
- La producción y/o suministro de agua, vapor y/o CO<sub>2</sub> a diferentes temperaturas y/o presiones.
- La comercialización y distribución de los diferentes productos energéticos producidos a las empresas instaladas en la CAT y, en su caso a terceros.
- La prestación de servicios centralizados a las empresas instaladas en la CAT en materia de depuración de aguas, gestión de residuos, protección contra incendios y telecomunicaciones.

Las actividades anteriores tienen como objetivo el mejorar la competitividad de las empresas que se instalen en la CAT, a través del uso compartido de infraestructuras y una oferta de servicios de formación e innovación continua.

La sociedad pertenece a un grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio. Mediante acuerdo de Gobierno de Navarra de 18 de enero de 2010, se autorizó la ampliación de capital de la empresa dominante, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., y se incorporaron a la misma todas las participaciones de CAT, que pertenecían a la administración de la Comunidad Foral de Navarra.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales de 2012.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.



## 2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

## 2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, 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 y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## 2.3 Empresa en funcionamiento

De acuerdo con el Artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas acumuladas que han dejado reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

Los Administradores de la Sociedad iniciarán en breve las acciones necesarias para restablecer el mencionado equilibrio patrimonial. En este sentido propondrán al Socio Único una reducción del capital de la Sociedad. Por lo tanto, las cuentas anuales se presentan de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

Por su parte, y aunque la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo, durante 2014 vence gran parte de la deuda financiera que figura en el pasivo no corriente. En este sentido, los Administradores manifiestan que la Sociedad cuenta con el apoyo financiero del Socio Único para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

## 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### Correcciones valorativas por deterioro

La situación actual de la economía en general está afectando al valor de los terrenos y construcciones. En el activo de la Sociedad figuran dentro de los epígrafes de Inversiones inmobiliarias y existencias, naves construidas y parcelas por importe de 13.074.137 y 15.043.487 euros respectivamente, cuyo valor, para el caso de las existencias, se ha visto afectado por la evolución de la coyuntura económica. En este sentido, como se indica en la Nota 9 la Sociedad ha registrado una corrección valorativa por deterioro de ciertas parcelas que figuran en el epígrafe de existencias por importe de 5.076.115 euros (1.531.321 euros al 31 de diciembre de 2011), tras haber reconocido en 2012 un deterioro adicional de 3.544.794 euros (ver Nota 9).



### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2012, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

(Euros)	2012
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	(5.869.179)
	<b>(5.869.179)</b>
Aplicación	
A Resultados de ejercicios anteriores	(5.869.179)
	<b>(5.869.179)</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado intangible

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. A 31 de diciembre de 2012 la totalidad de los activos de la Sociedad son de vida útil definida.

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

#### Derechos de uso



Los derechos de uso se contabilizan al coste incurrido y se amortizan linealmente durante un período de diez años, plazo en el que está prevista su utilización.

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping, horizontal and vertical lines, located at the bottom center of the page.





#### 4.2 Inmovilizado material

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

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	30-50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	10-50 años
Mobiliario	6,67 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	4 años

Existe un plan de amortización específico aprobado por Hacienda Navarra para las instalaciones referentes a la Central de Infraestructuras Comunes, y para las instalaciones de la planta de Cogeneración, soportado en la casuística especial de los activos a los que se refiere.



DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD	UBICACIÓN	MÉTODO AMORTIZACIÓN PROPUESTO	Nº AÑOS
Instalación eléctrica Alta Tensión, Obras necesarias para el suministro eléctrico en Alta Tensión, requeridas por Iberdrola.	Compra y venta de electricidad de la CAT	STR Las Labradas, STR La Sema	Lineal	50
Obra civil de la Central de Infraestructuras Comunes. Edificio que aloja todas las instalaciones.	Gestión y suministro de servicios centralizados para todo el polígono	Parcela 4,7 CAT	Lineal	50
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada. (Maquinaria)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada. (Instalación eléctrica Baja Tensión)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	25
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada. (Conducciones y depósitos)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Obra civil rack tuberías aéreas y redes subterráneas	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta Tensión	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Conducción y depósitos	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	30
Estructuras	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Rack red de tuberías distribución Monocobra	Tuberías para la distribución de servicios "calientes" Vapor y AC	Rack de distribución	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Instalaciones	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Baja Tensión	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	25
Instalación térmica (Cemey) Conducción y depósitos	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Estructuras	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta Tensión (Isolux)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Baja Tensión (Elecno)	Instalación de distribución electricidad en el interior de la CIC	Edificio CIC	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecno) (Maquinaria larga vida)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	30
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecno) (Instalación eléctrica)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecno) (Conducciones y depósitos)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	30
Sistema gestión y control Genelek. (Instalación eléctrica Baja Tensión)	SCADA, sistema de gestión y control informatizado de los distintos servicios e instalaciones de la CAT	Sala de control, CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Elecno) (Instalación eléctrica Alta Tensión)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Edificio contenedor instalaciones cogeneración CAT	Todos los servicios cogeneración CAT, AC, AF, vapor, venta de electricidad	Parcela 4,7 Edificio Cogeneración CAT	Lineal	50
Instalación térmica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	25
Instalación térmica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Estructuras)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	50
Instalación mecánica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Instalación mecánica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Estructuras)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica baja tensión cogeneración	Instalación de distribución electricidad en el interior de la cogeneración de la CIC	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Elecno) (Conducciones y depósitos)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

### 4.3 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones destinados al alquiler a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

Las condiciones para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias son las siguientes:

- No son activos destinados a la venta dentro del curso normal del negocio.
- No están ocupados por la sociedad para su actividad



- c) No se encuentran en construcción

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 25 años.

#### 4.4 Deterioro de los activos no generadores de efectivo

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible o inversiones inmobiliarias. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, entendiéndose como valor en uso el coste de reposición el que debería incurrirse para prestar el servicio público de interés general que lleva a cabo la Sociedad, considerando la depreciación que tendría el activo en el momento de efectuarse este cálculo. Cuando el valor contable es mayor que el coste de reposición depreciado se produce una pérdida por deterioro.

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

#### 4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.



#### 4.6 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

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

##### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.



### Intereses de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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

#### **4.7 Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

### Instrumentos de deuda

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

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

#### **4.8 Pasivos financieros**

### Clasificación y valoración

#### Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.



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

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

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

#### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

#### **4.9 Existencias**

Los bienes comprendidos en este apartado son solares y terrenos sin edificar valorados al precio de adquisición incluyendo en este precio los gastos de acondicionamiento, los de derribo y los de inspección y levantamiento de planos previos a la adquisición, así como las comisiones derivadas de la compra, gastos de escritura y contribuciones relacionadas.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando las circunstancias que las originaron dejan de existir o cuando existe clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la corrección.



#### 4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

#### 4.11 Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### 4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### 4.13 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

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

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

##### Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

#### 4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### 4.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



#### 4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

#### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2012</b>					
Coste					
Aplicaciones informáticas	11.340	4.717	-	-	16.057
Derechos de traspaso	388.701	-	-	-	388.701
	400.041	4.717	-	-	404.758
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(4.269)	(2.890)	-	-	(7.159)
Derechos de traspaso	(77.740)	(38.870)	-	-	(116.610)
	(82.009)	(41.760)	-	-	(123.769)
<b>Valor neto contable</b>	<b>318.032</b>				<b>280.989</b>
<b>Ejercicio 2011</b>					
Coste					
Aplicaciones informáticas	11.340	-	-	-	11.340
Derechos de traspaso	388.701	-	-	-	388.701
	400.041	-	-	-	400.041
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(1.434)	(2.835)	-	-	(4.269)
Derechos de traspaso	(38.870)	(38.870)	-	-	(77.740)
	(40.304)	(41.705)	-	-	(82.009)
<b>Valor neto contable</b>	<b>359.737</b>				<b>318.032</b>

#### 5.1 Descripción de los principales movimientos

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no registró ninguna adquisición, pero en diciembre de 2012 adquirió un programa de gestión de mantenimiento de la planta.

#### 5.2 Otra información

Los derechos de traspaso recogen el coste asumido por la Sociedad en la firma del acuerdo para incrementar la capacidad de evacuación de generación del sistema eléctrico de la subestación y así permitir la conexión de la Cogeneración de la CAT al sistema eléctrico.

La Sociedad no ha realizado adquisiciones a empresas del grupo.

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2012</b>					
Coste					
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	24.063.113	13.725	-	-	24.076.838
Maquinaria	3.043.972	-	-	-	3.043.972
Mobiliario	262.978	-	-	-	262.978
Equipos Informáticos	80.257	-	(19.759)	-	60.498
Elementos de transporte	12.648	-	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	115.924	52.080	-	-	168.004
	34.879.573	65.805	(19.759)	-	34.925.619
Amortización acumulada					
Construcciones	(236.705)	(123.499)	-	-	(360.204)
Instalaciones técnicas	(1.779.745)	(918.715)	-	-	(2.698.460)
Maquinaria	(531.333)	(288.875)	-	-	(820.208)
Mobiliario	(72.055)	(39.446)	-	-	(111.501)
Equipos informáticos	(30.511)	(16.409)	5.351	-	(41.569)
Elementos de transporte	(11.594)	(1.054)	-	-	(12.648)
	(2.661.943)	(1.387.998)	5.351	-	(4.044.590)
<b>Valor neto contable</b>	<b>32.217.630</b>				<b>30.881.029</b>
<b>Ejercicio 2011</b>					
Coste					
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	23.192.049	110.634	-	760.430	24.063.113
Maquinaria	3.040.133	3.839	-	-	3.043.972
Mobiliario	194.850	68.128	-	-	262.978
Equipos Informáticos	43.962	36.295	-	-	80.257
Elementos de transporte	12.648	-	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	288.884	587.470	-	(760.430)	115.924
	34.073.207	806.366	-	-	34.879.573
Amortización acumulada					
Construcciones	(113.207)	(123.498)	-	-	(236.705)
Instalaciones técnicas	(932.078)	(847.667)	-	-	(1.779.745)
Maquinaria	(242.501)	(288.832)	-	-	(531.333)
Mobiliario	(35.788)	(36.267)	-	-	(72.055)
Equipos informáticos	(13.106)	(17.405)	-	-	(30.511)
Elementos de transporte	(8.432)	(3.162)	-	-	(11.594)
	(1.345.112)	(1.316.831)	-	-	(2.661.943)
<b>Valor neto contable</b>	<b>32.728.095</b>				<b>32.217.630</b>

**6.1 Descripción de los principales movimientos**

Las principales altas del ejercicio 2012 corresponden a la adecuación de las naves industriales y varias inversiones ligadas directamente con la actividad productiva de la CAT.

En disminuciones del 2012 aparece la venta de parte de los equipos informáticos, con que se dotó inicialmente al Centro de Negocios, a la empresa del grupo Intia, S.A.

Las principales altas del ejercicio 2011 correspondieron a la finalización de la inversión en el equipo concentrador de residuos.



Los traspasos del ejercicio 2011 corresponden a la instalación del equipo concentrador de residuos que se registró como inmovilizado en curso a final del 2010 y se completó a lo largo del 2011, con su puesta en funcionamiento en 2011.

## 6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene un contrato de renting sobre el vehículo que es usado para ejercer la actividad y cuyo coste en el ejercicio 2012 ha ascendido a 8.434 euros. En el año 2011 el importe ascendió a 8.194 euros.

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	2012	2011
Hasta un año	8.508	8.412
Entre uno y cinco años	2.127	10.515
	<b>10.635</b>	<b>18.927</b>

## 6.3 Otra información

En garantía de la devolución de ciertos préstamos (ver nota 12.1) la Sociedad ha constituido hipoteca sobre las parcelas y las construcciones que figuran en el inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

No hay compromisos adquiridos al 31 de diciembre de 2012 por la Sociedad en referencia al inmovilizado material.

En el ejercicio 2012 y 2011 no se han activado gastos financieros dado que las principales instalaciones comenzaron a utilizarse en el inicio del ejercicio 2010.



## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2012</b>					
Coste					
Terrenos	2.868.058	-	(90.831)	-	2.777.227
Construcciones	11.776.304	-	(280.160)	-	11.496.144
	14.644.362	-	(370.991)		14.273.371
Amortización acumulada					
Construcciones	(764.412)	(465.816)	30.994	-	(1.199.234)
	(764.412)	(465.816)	30.994	-	(1.199.234)
<b>Valor neto contable</b>	<b>13.879.950</b>				<b>13.074.137</b>
<b>Ejercicio 2011</b>					
Coste					
Terrenos	3.021.916	-	(153.858)	-	2.868.058
Construcciones	12.236.258	65.534	(525.488)	-	11.776.304
	15.258.174	65.534	(679.346)		14.644.362
Amortización acumulada					
Construcciones	(316.945)	(489.329)	41.862	-	(764.412)
	(316.945)	(489.329)	41.862	-	(764.412)
<b>Valor neto contable</b>	<b>14.941.229</b>				<b>13.879.950</b>

### 7.1 Descripción de los principales movimientos

La Sociedad ha vendido una nave industrial en 2012. De acuerdo a las nuevas condiciones aprobadas por el consejo de administración, y después de dar de baja su valor neto contable ha supuesto un beneficio de 69.201 euros.

Las altas del ejercicio 2011 correspondían a la adecuación de una nave industrial, para su posterior alquiler, y en inversiones pendientes para finalizar las inversiones que aparecen en esta partida. La Sociedad vendió dos naves industriales en 2011, suponiendo un beneficio de 60.484 euros.

### 7.2 Arrendamientos operativos

Por lo que respecta a las naves industriales, a excepción del vivero de empresas sobre el que existe un contrato con la empresa del Grupo, Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L (CEIN) para su gestión, existen arrendamientos operativos que recaen sobre parte del resto de las parcelas y los terrenos. Durante el año 2012 se ha firmado un contrato para la nave 6.28 por 10 años.

De los contratos anteriores, el de la nave 6.30 se rescindió con la posterior compra de la nave por la Empresa Compañía de Quesos Masi de España y la nave 6.34 que tenía contrato válido por 10 años, ha visto modificado el mismo en la rebaja de la cuota por un periodo de 18 meses y con la adaptación de la opción de compra a las condiciones actuales fijadas en consejo de administración. El resto de contratos firmados con anterioridad eran válidos por 5 años.



Sobre la nave 6.28, al igual que sobre la 6.34, se ha realizado la adecuación de 60.000 euros, inversión que se traslada al arrendatario en las cuotas del alquiler. (Nota 7.1).

Sobre las oficinas y salas del centro de negocios también existen contratos de arrendamientos operativos por dos años. Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 167.314 euros en el ejercicio 2012 (133.949 euros en 2011).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 378.573 euros y los gastos de administración y mantenimiento por 205.586 euros en el ejercicio 2012 (401.684 euros y 62.334 euros, respectivamente, en 2011). Mientras que los gastos correspondientes al inmueble cedido a Cein,S.L, para su gestión han ascendido a 87.243 euros de amortización y 3.559 euros por gastos de administración y mantenimiento (87.243 euros y 2.604 euros, respectivamente, en 2011).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Hasta un año	110.051	166.740
Entre uno y cinco años	268.727	334.752
Más de cinco años	151.164	137.700
	<b>529.942</b>	<b>639.192</b>

### 7.3 Otra información

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 de 5.831.954 euros (6.096.284 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) que estaban hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 12.000.000 euros a dicha fecha (el mismo importe al 31 de diciembre de 2011) (Nota 12.1).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reposición de las constituciones incluidas en este epígrafe.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	1.256.892	1.228.671	1.256.892	1.228.671
	1.256.892	1.228.671	1.256.892	1.228.671
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.498.728	1.711.710	2.498.728	1.711.710
	2.498.728	1.711.710	2.498.728	1.711.710
	<b>3.755.620</b>	<b>2.940.381</b>	<b>3.755.620</b>	<b>2.940.381</b>



Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011
Activos financieros no corrientes				
Créditos a empresas	1.254.782	1.226.561	1.254.782	1.226.561
Inversiones financieras a largo plazo	2.110	2.110	2.110	2.110
	1.256.892	1.228.671	1.256.892	1.228.671
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.447.609	1.706.176	2.447.609	1.706.176
Inversiones financieras a corto plazo	51.119	5.534	51.119	5.534
	2.498.728	1.711.710	2.498.728	1.711.710
	<b>3.755.620</b>	<b>2.940.381</b>	<b>3.755.620</b>	<b>2.940.381</b>

### 8.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	1.254.782	1.226.561
Fianzas entregadas y pagos anticipados	2.110	2.110
	1.256.892	1.228.671
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.447.609	1.706.176
Créditos a terceros	51.119	5.534
	2.498.728	1.711.710
	<b>3.755.620</b>	<b>2.940.381</b>

Créditos a terceros a largo plazo

Los créditos a terceros corresponden a préstamos concedidos a compradores de parcelas de la CAT para financiar su adquisición, el detalle y características de los mismos son los siguientes:

Año concesión	Número de operaciones	Importe (euros)		Año vencimiento	Intereses
		2012	2011		
2010	1	503.937	503.937	2015	Euribor 6 meses más 2,09
2011	2	750.845	722.624	2016	(*)
		<b>1.254.782</b>	<b>1.226.561</b>		

(\*) En diciembre de 2011 se concedieron dos créditos más, para la compra de dos parcelas de la CAT. Los créditos vencen en diciembre de 2016 y no devengan interés explícito. Se ha actualizado el valor del importe a cobrar en la fecha de vencimiento con un tipo del 3,9%. El importe total a percibir en la fecha de vencimiento asciende a 1.032.365 euros. En el año 2012 se ha contabilizado el importe correspondiente a los ingresos financieros que pertenecen al año como mayor reconocimiento de la deuda y son 28.221 euros (0 en 2011).

Fianzas entregadas y pagos anticipados

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 se incluyen las fianzas y los depósitos constituidos por la Sociedad. Con respecto al importe correspondiente al 31 de diciembre de 2011 no ha habido variación.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2012	2011
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.445.593	1.702.635
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	2.016	3.541
	<b>2.447.609</b>	<b>1.706.176</b>

En la partida de clientes por ventas y prestación de servicios, se incluyen los importes devengados por la venta de energía a la Comisión Nacional de Energía, los cuales se liquidan en el primer semestre del año 2013.

Créditos a terceros a corto plazo

En el epígrafe de inversiones financieras a corto plazo, a 31 de diciembre de 2012 se incluyen: Las fianzas constituidas por valor de 5.534 euros que se mantienen sin variación desde el cierre del 2011 y un crédito a corto plazo por importe de 45.585 euros, originado con la venta de la parcela 8.2 del 20 de diciembre de 2012. Dicha venta se cobró en un 50% al contado y el 50% restante en dos pagarés con fecha vencimiento 30 de junio y 31 de diciembre de 2013 respectivamente.



## 9. EXISTENCIAS

Las existencias de la Sociedad se desglosan de la forma siguiente:

(Euros)	2012			2011		
	Importe	Deterioro	Total	Importe	Deterioro	Total
Manzana 1	315.897	(67.170)	248.727	315.897	-	315.897
Manzana 2	1.178.762	(356.193)	822.569	1.178.762	(200.046)	978.716
Manzana 3	1.306.903	(454.705)	852.198	1.306.903	(299.869)	1.007.034
Manzana 4	5.561.463	(1.838.721)	3.722.742	5.561.463	(248.704)	5.312.759
Manzana 6	4.779.840	(1.733.037)	3.046.803	4.779.840	(782.702)	3.997.138
Manzana 8	1.968.593	(339.518)	1.629.075	2.041.409	-	2.041.409
Actividades empresariales	3.417.546	(286.771)	3.130.775	3.417.546	-	3.417.546
Parcelas polivalentes	1.590.599	-	1.590.599	1.590.599	-	1.590.599
	<b>20.119.602</b>	<b>(5.076.115)</b>	<b>15.043.487</b>	<b>20.192.419</b>	<b>(1.531.321)</b>	<b>18.661.098</b>

Dentro del epígrafe de existencias se incluyen parcelas (7.1, Pol 10 A1, Pol 10 A4 y Pol 11) cuyo valor contable asciende a 5.498.204 euros, (5.498.204 euros al 31 de diciembre de 2010) que han sido hipotecadas en garantía de ciertos préstamos (Nota 12.1).

En diciembre de 2012 se ha vendido una parcela de la manzana 8 con un aplazamiento del 50% del pago mediante dos pagarés con vencimientos junio y diciembre de 2013.

En diciembre de 2011 se vendió una parcela de la manzana 1 y una parcela polivalente. Esta última parcela se ha vendido con transmisión de la carga hipotecaria a favor de una entidad bancaria como consecuencia de la financiación adquirida por la Sociedad en septiembre de 2009.

Fue durante el año 2010, que con el objetivo de impulsar la puesta en marcha de nuevas empresas en la CAT, la Sociedad consideró que ciertas parcelas con acceso a los servicios centralizados suministrados por la CAT, deberían venderse con un descuento especial, motivo por el cual se reconoció la provisión por deterioro en el ejercicio 2010 por importe de 1.531.321 euros. Dado que la situación económica sigue persistiendo, durante 2012 se ha hecho un análisis de la situación de las parcelas del polígono en cuanto a su valoración y, teniendo en cuenta la actual situación de ventas, junto con la evolución del polígono contiguo, ha llevado a la Sociedad a contabilizar una provisión por deterioro adicional por valor de 3.544.794 euros.

Existe un compromiso firme de venta firmado en el 2012 sobre dos parcelas de la manzana 4 que gozan de estas características, valoradas en 292.776 euros.





**10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

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

(Euros)	2012	2011
Tesorería	1.216.488	33.470
Otros activos líquidos equivalentes	1.519.970	2.671.900
<b>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</b>	<b>2.736.458</b>	<b>2.705.370</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

En el apartado "Otros activos líquidos equivalentes", al 31 de diciembre de 2012 se incluyen las siguientes imposiciones a plazo con el detalle siguiente:

(Euros)	Importe IPF	Interés devengado
Contratación el 2 octubre de 2012 con vencimiento 5 enero 2013 al 1.72%	70.000	300
Contratación el 11 octubre de 2012 con vencimiento 24 enero 2013 al 1.74%	492.000	1918
Contratación el 22 noviembre de 2012 con vencimiento 5 enero 2013 al 1.60%	300.000	522
Contratación el 21 diciembre de 2012 con vencimiento 2 enero 2013 al 0.90%	55.000	14
Contratación el 21 diciembre de 2012 con vencimiento 24 enero 2013 al 1.20%	600.000	216
<b>Otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.517.000</b>	<b>2.970</b>

Por su parte, al 31 de diciembre de 2011 el detalle era el siguiente:

(Euros)	Importe IPF	Interés devengado
Contratación el 22 noviembre de 2011 con vencimiento 4 enero 2012 al 2.75%	175.000	269
Contratación el 25 noviembre de 2011 con vencimiento 4 enero 2012 al 2.70%	95.000	56
Contratación el 21 diciembre de 2011 con vencimiento 24 enero 2012 al 2.90%	900.000	787
Contratación el 29 diciembre de 2011 con vencimiento 31 enero 2012 al 2.98%	400.000	260
Contratación el 29 diciembre de 2011 con vencimiento 28 febrero 2012 al 2.98%	1.100.000	528
<b>Otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.670.000</b>	<b>1.900</b>

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

**11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**

**11.1 Capital escriturado**

El capital social a 31 de diciembre de 2011 y 2012 es de 20.000.000 de euros, compuesto por 2.000.000 de participaciones ordinarias al portador de 10 euros de valor nominal cada una. La totalidad de las participaciones pertenece a la Corporación Pública Empresarial de Navarra.

La Sociedad mantiene con el Socio Único un contrato de prestación de servicios corporativos y de apoyo a la gestión por el cual Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U ha facturado 36.000 euros durante el ejercicio 2012 y 20.000 euros durante el ejercicio 2011.



## 11.2 Resultados negativos de ejercicios anteriores

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial ajustado	Aportaciones de socios para compensar pérdidas	Distribución de resultados	Saldo final
<b>Ejercicio 2012</b>				
Resultados de ejercicios anteriores	(2.091.886)	1.000.000	(3.643.926)	(4.735.812)
	<b>(2.091.886)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(3.643.926)</b>	<b>(4.735.812)</b>
<b>Ejercicio 2011</b>				
Resultados de ejercicios anteriores	(2.560.005)	6.449.759	(5.981.640)	(2.091.886)
	<b>(2.560.005)</b>	<b>6.449.759</b>	<b>(5.981.640)</b>	<b>(2.091.886)</b>

- **Aportación de socios para compensar pérdidas**

El 26 de diciembre de 2012, en el acta de decisiones del socio único de la Sociedad, se decide realizar, con el fin de compensar las pérdidas de la sociedad, una aportación dineraria del socio único "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U" por importe de 1.000.000 euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2011, también mediante acta de decisiones celebrada, se decidió realizar una aportación del socio único "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U" por importe de 6.449.759 euros para compensar pérdidas desglosada de la siguiente forma:

- Un millón cien mil euros (1.100.000 €) en forma de aportación dineraria, efectiva el 27 de diciembre 2011.
- Un millón seiscientos mil euros (1.600.000 €) en forma de cancelación del saldo del crédito en cuenta corriente, con vencimiento 20 de diciembre de 2011 (concedido con fecha 20 de diciembre de 2010), adeudado por Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U. a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U..
- Tres millones setecientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta y nueve euros y dieciséis céntimos (3.749.759,16 €) en forma de cancelación de una deuda comercial vencida y adeudada por Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U. a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

El origen de esta deuda es:

- Con fecha 15 de abril de 2011 mediante documento con número de protocolo 770 firmado ante el notario Rafael Unceta Morales, al antiguo socio único de CAT, Sociedad de Promoción e Inversiones de Navarra, S.A., con el que se mantenía un saldo a pagar proveniente de la compra de los terrenos por valor de 3.749.759 euros, cede a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U una parte del crédito total por importe de 2.924.000 euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2011 la sociedad "Navarra Deporte y Ocio, S.L", absorbente de Sociedad de Promoción e Inversiones de Navarra, S.A., cede a "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U" el saldo de crédito pendiente por importe de 825.759 euros.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	53.108.917	53.452.960	12.982	15.608	53.121.899	53.468.568
	53.108.917	53.452.960	12.982	15.608	53.121.899	53.468.568
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.043.067	1.264.195	2.213.268	1.656.551	3.256.335	2.920.746
	1.043.067	1.264.195	2.213.268	1.656.551	3.256.335	2.920.746
	<b>54.151.984</b>	<b>54.717.155</b>	<b>2.226.250</b>	<b>1.672.159</b>	<b>56.378.234</b>	<b>56.389.314</b>

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	53.108.917	53.452.960	12.982	15.608	53.121.899	53.468.568
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-	-	-
	53.108.917	53.452.960	12.982	15.608	53.121.899	53.468.568
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.043.067	1.264.195	-	-	1.043.067	1.264.195
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	2.213.268	1.656.551	2.213.268	1.656.551
	1.043.067	1.264.195	2.213.268	1.656.551	3.256.335	2.920.746
	<b>54.151.984</b>	<b>54.717.155</b>	<b>2.226.250</b>	<b>1.672.159</b>	<b>56.378.234</b>	<b>56.389.314</b>

### 12.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	53.108.917	53.452.960
	53.108.917	53.452.960
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.043.067	1.264.195
	1.043.067	1.264.195
	<b>54.151.984</b>	<b>54.717.155</b>

Préstamos y créditos de entidades de crédito

La Sociedad formalizó en 2009 7 préstamos por un importe total de 53.000.000 de euros, y un préstamo adicional el 24 de enero de 2011, por importe de 1.000.000 euros, cuyas principales características son las siguientes:

(Euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés
	2012	2011		
<b>DEUDAS A LARGO PLAZO</b>				
Préstamos hipotecarios				
Banco Bankinter	6.000.000	6.000.000	02.09.2014	Euribor 6 meses + 2%
Caja Rural de Navarra	6.000.000	6.000.000	02.09.2014	Euribor 6 meses + 1.8%
Otro préstamos				
Caja Navarra	11.714.286	11.714.286	24.07.2014	Euribor 6 meses + 2.09%
La Caixa	10.738.095	10.738.095	24.07.2014	Euribor 6 meses + 2.09%
Banesto	6.833.333	6.833.333	24.07.2014	Euribor 6 meses + 2.09%
BBVA	5.857.143	5.857.143	24.07.2014	Euribor 6 meses + 2.09%
Banco Santander	5.857.143	5.857.143	24.07.2014	Euribor 6 meses + 2.09%
Caja Navarra (*)	206.663	610.742	(*)	Euribor 6 meses + 1.85%
Gastos de formalización de deudas	(97.746)	(157.782)		
	<b>53.108.917</b>	<b>53.452.960</b>		
<b>DEUDAS A CORTO PLAZO</b>				
Caja Navarra (*)	403.685	389.258	(*)	Euribor 6 meses + 1.85%
Intereses devengados pendientes de vencimiento	639.382	874.937		
	<b>1.043.067</b>	<b>1.264.195</b>		

(\*) Préstamo constituido en fecha 24 de enero de 2011 por valor de 1.000.000 de euros para la realización de la inversión en el equipo concentrador evaporador de residuos. Dicho préstamo tiene vencimiento a tres años y amortización del capital y pago de interés en 5 cuotas semestrales compuestas por capital e interés, el detalle del vencimiento anual del saldo que vence a largo plazo es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Entre uno y dos años	206.663	403.530
Entre dos y tres años	-	207.212
	<b>206.663</b>	<b>610.742</b>

El detalle de los activos hipotecados en garantía de los dos contratos de préstamos hipotecarios se menciona en las notas 6.4, 7.3 y 9.

Dentro del epígrafe "Otros préstamos", se incluyen cinco que fueron contratados el 24 de julio de 2009 y cuyo vencimiento es el 24 de julio de 2014 que cuenta con carta de apoyo financiero expreso por parte de la Comunidad Foral de Navarra.

En el apartado de Débitos y partidas a pagar a largo plazo se incluyen 97.745 euros (157.782 euros en 2011), reduciendo el saldo de las deudas con entidades de crédito correspondientes a gastos de formalización de dichos préstamos.

En el apartado de deudas con entidades a crédito a corto plazo se incluyen los gastos financieros devengados pendientes de pagar correspondientes a los préstamos anteriores y las cuotas de amortización del principal con vencimiento inferior a un año.



## 12.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	12.982	15.608
	12.982	15.608
A corto plazo		
Proveedores de inmovilizado	-	142.273
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.213.268	1.514.278
	2.213.268	1.656.551
	<b>2.226.250</b>	<b>1.672.159</b>

### Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

A largo plazo figuran las fianzas entregadas por los arrendatarios de las naves y parcelas que tiene alquiladas la Sociedad.

### Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2012	2011
Proveedores	1.489.375	745.175
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	7.507	5.308
Acreedores varios	485.608	430.194
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15.437	15.693
Anticipos de clientes	215.341	317.908
	<b>2.213.268</b>	<b>1.656.551</b>

En el importe de anticipo de clientes se incluye el importe pagado por diversas sociedades en concepto de anticipos por la compra de parcelas. En el caso de que los clientes no adquieran definitivamente las parcelas dicho importe no sería exigible.

En el presente año se ha firmado un nuevo compromiso de compra para dos parcelas con un nuevo cliente por valor de 87.833 euros y se ha cancelado el compromiso adquirido el pasado 2011 con la devolución de 160.888 euros y la contabilización como ingreso de 29.512 euros provenientes de la reserva firmada.

En el año 2011 el importe disminuyó en 114.085 euros, que se mostraron como ingreso, proveniente de reservas para las que los clientes han optado por no ejercitar la opción de compra.



**13. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	2012	2011
Activos por impuesto corriente (Retenciones)	56.925	48.261
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	13.132	119.266
	<b>70.057</b>	<b>167.527</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(1.787)	(8.065)
Seguridad Social	(5.046)	(5.147)
IVA	(61.812)	(224.785)
	<b>(68.645)</b>	<b>(237.997)</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

De acuerdo a las modificaciones introducidas en la Ley Foral del Impuesto sobre Sociedades, los gastos financieros netos son deducibles con el límite del 30 por 100 del beneficio operativo del ejercicio, aunque hay un límite mínimo de 1.000.000 de euros que serán deducibles en todo caso. El importe de los gastos financieros que la Sociedad ha tenido que ajustar positivamente en 2012 al haber sobrepasado este límite asciende a 759 miles de euros. Estos gastos que no han sido objeto de deducción podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 15 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente.

No existen diferencias temporales entre la base imponible en el anterior.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 17.295.263 euros (12.185.571 euros al 31 de diciembre de 2011). Dentro del importe que aparece en el 2012, se ha descontado el límite que afecta a los gastos financieros. Dichas bases imponibles prescribirán a los 15 años a partir del primero en el que la Sociedad tenga beneficios. Adicionalmente la Sociedad dispone de 3.283.509 euros de deducciones generadas pendientes de aplicar en ejercicios futuros.

El detalle de las bases imponibles negativas disponibles y el año de generación es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
2008	661.505	661.505
2009	1.898.500	1.898.500
2010	5.981.640	5.981.640
2011	3.643.926	3.643.926
2012	5.110.034	-
	<b>17.295.605</b>	<b>12.185.571</b>



Ninguno de los créditos fiscales han sido activados en la medida en que dada la actividad de la Sociedad la recuperabilidad de los mismos no resulta probable.

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping, horizontal and vertical lines, appearing to be a stylized name or initials.



## 14. INGRESOS Y GASTOS

### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2012	2011
Venta de parcelas	91.207	1.097.663
Venta de electricidad	9.075.557	6.126.137
Suministro vapor, frío y otros	991.102	924.359
Ingresos por arrendamientos	142.167	119.979
Prestación de servicios	88.062	63.313
	<b>10.388.095</b>	<b>8.331.451</b>

### 14.2 Aprovisionamientos

El detalle de los consumos por aprovisionamientos es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Compras de materias primas y otras materias consumibles		
Compras nacionales de materias primas (gas)	7.012.774	5.413.646
Trabajos realizados por otras empresas	37.723	42.566
Variación de existencias de mercaderías (parcelas)	72.816	942.055
Deterioro mercaderías (parcelas)	3.544.794	-
	<b>10.668.107</b>	<b>6.398.267</b>

### 14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	161.773	183.913
Indemnizaciones	-	444
	161.773	184.357
Cargas sociales		
Seguridad social	51.331	52.875
Otros gastos sociales	3.154	761
	54.485	53.636
	<b>216.258</b>	<b>237.993</b>

La Sociedad, en cumplimiento del Real Decreto – Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad y del Acuerdo del Gobierno de Navarra de fecha 12 de diciembre de 2012, por el que se adoptan medidas en relación con el cumplimiento de la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012 contenida en la citada norma, ha procedido a suprimir la paga extra correspondiente al mes de diciembre de 2012 de su personal.

Por asimilación con la contestación del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) emitida con fecha 12 de noviembre de 2012, la Sociedad no ha efectuado provisión alguna en





relación a la supresión de la citada paga extraordinaria al considerar en este momento poco probable el pago de la misma.

El importe bruto de paga "extra diciembre 2012" suprimido y no provisionado ascendió a 11.413 euros.

#### 14.4 .Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Arrendamientos	85.177	93.050
Reparaciones y conservación	804.817	746.440
Servicios profesionales independientes	93.965	86.794
Primas de seguros	54.263	53.380
Servicios bancarios	2.957	999
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	46.217	80.577
Suministros	500.418	549.591
Otros servicios	142.537	112.646
	<b>1.730.351</b>	<b>1.723.477</b>

#### 14.5 Ingresos financieros

El importe de los ingresos financieros corresponde por una parte a intereses de terceros por los depósitos constituidos que han devengado intereses durante el periodo 2012 (29.508 euros) y por otra a los ingresos financieros derivados de las operaciones de ventas de parcelas sujeto a financiación por parte de la sociedad. (Nota 8)

(Euros)	2012	2011
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	75.176	38.889
	<b>75.176</b>	<b>38.889</b>

#### 14.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 15.1)	-	31.389
Intereses por deudas con terceros	1.834.321	1.998.460
Préstamos y créditos con entidades de créditos	1.774.284	1.935.201
Otros gastos financieros	60.037	63.259
	<b>1.834.321</b>	<b>2.029.849</b>

### 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2012 y 2011, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. Empresas Públicas y Organismos dependientes de la Comunidad Foral de Navarra	Socio Único  Empresas del grupo



Administradores

Consejeros

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

### 15.1. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
<b>Ejercicio 2012</b>				
Clientes	2.016	10.088	-	12.104
Proveedores	7.507	-	-	7.507
<b>Ejercicio 2011</b>				
Clientes	3.541	-	-	3.541
Proveedores	5.308	-	-	5.308

El saldo que aparece en Gobierno de Navarra, corresponde al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente, en concepto de alquiler de las oficinas que ocupan en el Centro de Negocios que la Sociedad posee. Dicho importe ha sido abonado en enero de 2013.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
<b>Ejercicio 2012</b>				
Ventas	5.038	-	-	5.038
Prestación de servicios	10.729	9.503	-	20.232
Servicios exteriores	(41.030)	-	(87.238)	(128.268)
<b>Ejercicio 2011</b>				
Ventas	4.856	-	-	4.856
Servicios exteriores	(21.870)	-	(72.312)	(94.182)
Gastos financieros (Nota 14.6)	-	-	(31.389)	(31.389)

Las transacciones de ventas, son con la empresa Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L con la que existe un contrato de gestión sobre el vivero de empresas y a la que se suministra de servicios de climatización.

Las prestaciones de servicios corresponden, por una parte a la empresa Navarra de Infraestructuras Locales, S.A., con la que existe un contrato de alquiler sobre una oficina en el Centro de Negocios de CAT y por otra al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente que también han firmado un contrato de alquiler sobre unas oficinas en el mismo edificio, propiedad de CAT, al que se han trasladado.

Dentro del epígrafe de servicios exteriores, se muestran las siguientes transacciones que la Sociedad



tiene contratadas:

- Con Instituto Navarro de Tecnologías e Infraestructuras Agroalimentarias, S.A.U con el que la Sociedad tiene firmado un contrato de prestación de servicios de gerencia de CAT.
- Con Navarra de Servicios y Tecnologías, S.A. mediante un contrato de mantenimiento del sistema informático de CAT.
- Con el socio único, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. mediante un contrato de prestación de servicios corporativos y apoyo a la gestión.

Dentro del epígrafe "Gastos Financieros" en 2011 figuran los intereses devengados provenientes del contrato de cuenta de crédito con Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U, el cual ha finalizado en el 2011. (Ver nota 11.1).

En mayo de 2012 se vendieron a la empresa Instituto Navarro de Tecnologías e Infraestructuras Agroalimentarias, S.A.U unos equipos informáticos por 12.923 euros, generándose una pérdida de 1.484 euros. Dichos equipos forman parte de los equipos que fueron adquiridos, a lo largo del 2011 por la Sociedad a la empresa Navarra de Servicios y Tecnologías, S.A. por 30.165 euros. (Nota 6)

## 15.2 Administradores y alta dirección

El 26 de diciembre de 2012, en el acta de decisiones del socio único de la Sociedad, se fijan dietas a los miembros del Consejo de Administración. Las dietas correspondientes al año 2012 ascienden a 39.760 euros para la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y han sido abonadas en enero de 2013. Durante el año 2011 no recibieron retribución alguna por ningún concepto.

Asimismo durante los ejercicios 2012 y 2011, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Asimismo no existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de la Sociedad han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad. Por su parte, han comunicado que no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social sea idéntico, análogo o complementario al desarrollado por la Sociedad.

Las retribuciones de alta dirección, a través del contrato de gerencia con la empresa del grupo Instituto Navarro de Tecnologías e Infraestructuras Agroalimentarias, S.A.U, al 31 de diciembre de 2012 han ascendido a 24.5 miles de euros y durante el 2011 fueron de 21.4 miles de euros. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Asimismo no existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

## 16. INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.



La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and lines, located at the bottom center of the page.



### 16.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2012	2011
Inversiones financieras a largo plazo	1.256.892	1.228.671
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.517.666	1.873.703
Inversiones financieras a corto plazo	51.119	5.534
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.736.458	2.705.370
	<b>6.562.135</b>	<b>5.813.278</b>

El Departamento Comercial y el Departamento Financiero establecen límites de crédito para cada uno de los clientes. Estos límites son aprobados tanto por el Director Financiero, como por el Director General.

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero. Por el momento no ha habido ninguna situación anómala, pero si se diera el caso, se pasarían a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Se revisan los límites de crédito de los clientes que han tenido retrasos en los cobros mensualmente.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2012 sólo muestra un importe vencido pero no dudoso de 10.098 euros, referente a cuotas de alquiler de una nave industrial.

Los préstamos, créditos y otras inversiones financieras deben ser aprobados, por el Director General y por el Socio Único (Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U)

### 16.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

#### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. (Nota 12.1)

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor semestral más un diferencial que oscila entre 1.8 y 2.09 puntos.

La Sociedad sigue el criterio en la contratación de su financiación, de contratar a tipos variables referenciados al euribor para adecuarse en todo momento a los tipos existentes en el mercado.

**16.3 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad no ha necesitado recurrir a financiación para hacer frente al pago de los gastos financieros a su deuda este a lo largo del año 2012. Fue en el año 2011, cuando recurrió a financiación del Socio Único, mediante el contrato firmado y sólo válido para el año 2011. (Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de un adecuado nivel de liquidez para hacer frente a sus necesidades a corto plazo.

**17. OTRA INFORMACIÓN**

**17.1 Estructura del personal**

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>Ejercicio 2012</b>				
Dirección	-	-	-	-
Responsables de departamento	1	2	3	3
Administrativos	-	1	1	1
Ingenieros	1	-	1	1
	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Ejercicio 2011</b>				
Dirección	1	-	1	1
Responsables de departamento	1	2	3	3
Administrativos	-	1	1	1
Ingenieros	1	-	1	1
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Al 31 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración estaba formado por 11 personas, de las cuales 7 son hombres y 4 mujeres (7 personas, de las cuales 6 hombres y 1 mujeres, al 31 de diciembre de 2011).

**17.2 Honorarios de auditoría**

Ernst & Young, S.L. empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad y aquellas sociedades con las que dicha empresa mantiene algunos de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, acordaron con la Sociedad los siguientes honorarios:

(Euros)	2012	2011
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	8.029	8.029
	<b>8.029</b>	<b>8.029</b>

Los importes indicados incluyen la totalidad de los honorarios, con independencia del momento de su facturación.



### 17.3 Información sobre medioambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas pertinentes en temas medioambientales con el objetivo de cumplir con la legislación vigente al respecto. En el año 2012 se ha ultimado la inversión que la Sociedad comenzó 2011. Dicha inversión, que se adjudicó mediante licitación, ha consistido en una instalación de ósmosis inversa que para la reducción del consumo de agua y de los tratamientos para la utilización de la misma en los procesos productivos de la planta de cogeneración.

Los equipos e instalaciones incorporados al inmovilizado material cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, que se encuentran registrados en la partida de "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material", al 31 de diciembre eran los siguientes:

(Euros)	2012	2011
Coste	81.806	79.294
Amortización acumulada	(9.634)	(1.652)
	<b>72.172</b>	<b>77.642</b>

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han incurrido en gastos cuya finalidad haya sido la protección y mejora del medio ambiente han sido de carácter ordinario.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no consideran necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

### 17.4 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en los ejercicios 2012 y 2011, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2012		2011	
	Importe (Euros)	%	Importe (Euros)	%
Dentro del plazo máximo legal	9.814.610	97,9 %	8.219.674	95,7 %
Resto	210.596	2,1 %	371.343	4,3 %
Total pagos del ejercicio	10.025.206	100 %	8.591.017	100 %
PMPE (días) de pagos	15		5	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-		153.524	



#### **17.5 Actualización de balances**

De acuerdo con la Ley Foral 21/2012, de 26 de diciembre de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, entre la que se incluye la posibilidad de llevar a cabo una actualización voluntaria de balances que afecta a los elementos del inmovilizado material, la Sociedad no tiene intención de acogerse a dicha actualización.

#### **18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se conocen acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2012.



**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

Los administradores de la compañía mercantil "Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U.", estampan su firma en este folio por su conformidad con el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio económico de 2012, formulado por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de marzo de 2013, y que aparece firmado por el Secretario de dicho órgano social.

\_\_\_\_\_  
Presidente  
D<sup>a</sup>. Lourdes Goicoechea Zubelzu

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. José Luis San Agustín Marco

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. José Javier Echarte Echarte

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Fernando Santafé Aranda

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Bernardo Ciriza Pérez

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Pedro Ugalde Zaratiegui

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D<sup>a</sup>. María Carmen Segura Moreno

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D<sup>a</sup>. María José Vidorreta Alfaro

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Javier Navarro Arellano

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Luis Casado Oliver

\_\_\_\_\_  
Vocal  
D. Laura Sandúa Escribano

\_\_\_\_\_  
Secretario no Consejero  
D. Jorge Aleixandre Micheo



## Informe de gestión CAT 2012

### Evolución de los negocios y actividad

La actividad de la sociedad se ha visto incrementada en un 22% a lo largo de este año, motivada básicamente por la venta de energía a la red eléctrica española. El resto de servicios ofrecidos por la CAT han tenido un comportamiento similar al 2011 en cuanto a ventas, salvo las ventas de parcelas que han disminuido un 93% en cuanto a m2 hasta alcanzar la cifra de 1.302 m2 vendidos, la venta de servicios industriales ha sido constante al no incorporarse nuevos clientes con demanda de estos servicios.

Es destacable la nueva mejoría del margen bruto fruto de una mejor gestión de la actividad de cogeneración desde su arranque en el 2010.

En la parte inmobiliaria, se ha producido una venta de una parcela a una empresa que ya tenía reserva y la de una nave que estaba en régimen de alquiler con opción de compra. Se espera que en 2012 se produzcan algunas operaciones, que ya tienen reserva. Son años de muy poca inversión y de una sobre oferta de parcelas y naves.

El ritmo de ocupación de las oficinas del centro de negocios es bueno, así como el vivero de empresas agroalimentarias. Las naves industriales tienen un ritmo menor de ocupación por los motivos antes expuestos.

### Evolución previsible de la sociedad

En el ámbito energético, con la suspensión de nuevas cogeneraciones y la nueva normativa aprobada en diciembre 2012, nos ofrece una ventaja competitiva en el tiempo, pero a la vez nos limita el crecimiento del proyecto. Desde el punto de vista operacional, esperamos poder cumplir con los objetivos de disponibilidad de motores, rendimientos eléctricos y exportación energética prevista y acordada con el fabricante según contrato. Los nuevos acuerdos en el precio del gas, nos han permitido aumentar nuestro margen bruto.

En el caso de los suministros industriales no esperamos incrementos respecto al 2012, ya que no existen empresas en proceso de implantación a corto plazo.

En el negocio inmobiliario, esperamos continuar con alguna compra-venta derivada de reservas nuevas y algunas ventas nuevas de parcelas que pueden resultar estratégicos.

En el caso de las ventas de naves, no esperamos incrementos, pero si una actividad similar al 2012. Para el alquiler de oficinas se prevé un ligero incremento a lo largo de los dos próximos años hasta llegar hasta su plena ocupación.

### **Riesgos de negocio**

El diferencial de CAT es el suministro industrial de calor y frío, que se produce por el aprovechamiento de los motores de cogeneración, si este punto continúa en suspensión, nos limita el desarrollo de la propia CAT, por tanto debemos estar muy atentos a este punto para poder continuar con la idea inicial y poder recuperar vía venta de energía y suministros industriales, la inversión realizada conviene recordar está realizada para una producción de 27 Mw., y en la actualidad tenemos sólo 10 Mw. instalados. Otras tecnologías nuevas pueden permitir valorizar estos activos nuevamente.



### **Adquisición de acciones propias**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

### **Hechos posteriores**

No se conocen acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros