Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
Avda. Pio XII, 22
31008 Pamplona
España

Tel: 948 175 510
Fax: 948 178 085
ey.com

# INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid -Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª, Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

*Valoración de las existencias asociadas a la promoción inmobiliaria*

Tal y como se detalla en la Nota 9 de la memoria, la Sociedad tiene en su balance, a 31 de diciembre de 2017, existencias por un valor neto contable de 11.390 miles de euros, correspondientes a parcelas situadas en el polígono de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela. Dichas parcelas, que fueron adquiridas en ejercicios anteriores, se encuentran valoradas por su coste de adquisición, 14.952 miles de euros, minorado como consecuencia de diversas correcciones valorativas registradas, asimismo en ejercicios anteriores, por importe de 3.562 miles de euros. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y en su caso procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable. La valoración de estos activos ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales de estos activos y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Estudio de la posible existencia de indicios de deterioro o, en su caso, de la recuperación del valor de los terrenos.
- Revisión de las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad con respecto al valor recuperable, para lo cual hemos obtenido y comparado el precio acordado en transacciones recientes y revisado la documentación sobre operaciones que están en negociaciones en parcelas de la propia Ciudad Agroalimentaria.
- Evaluación de la adecuación de la información desglosada en la Nota 9 de la memoria.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 16/18/00342
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Carlos Gil Marques
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18962)

23 de marzo de 2018

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

**Cuentas Anuales**
**correspondientes al ejercicio anual terminado el**
**31 de diciembre de 2017**

**ÍNDICE**

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2017
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE GESTIÓN

## Balance al 31 de diciembre de 2017
**(Expresado en Euros)**

| ACTIVO | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **35.503.726** | **36.449.058** |
| **Inmovilizado intangible** | **5** | **120.989** | **118.166** |
| Aplicaciones informáticas | | 43.249 | 1.556 |
| Otro inmovilizado intangible | | 77.740 | 116.610 |
| **Inmovilizado material** | **6** | **24.218.248** | **25.478.441** |
| Terrenos y construcciones | | 6.322.986 | 6.446.484 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 17.889.251 | 19.031.957 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | | 6.011 | - |
| **Inversiones inmobiliarias** | **7** | **11.157.600** | **10.845.562** |
| Terrenos | | 3.218.699 | 2.560.344 |
| Construcciones | | 7.938.901 | 8.285.218 |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **8** | **6.889** | **6.889** |
| Otros activos financieros | | 6.889 | 6.889 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **17.360.178** | **17.976.846** |
| **Existencias** | **9** | **11.389.872** | **12.488.735** |
| Comerciales | | 11.389.872 | 12.488.735 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **1.818.094** | **1.597.877** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | **8** | 1.705.890 | 1.516.352 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | **8 y 15.1** | 1.947 | 826 |
| Activos por impuesto corriente | **13** | 110.257 | 80.699 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | **8** | **-** | **397.840** |
| Créditos a empresas | | - | 397.840 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | | **21.072** | **124.865** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **10** | **4.131.140** | **3.367.529** |
| Tesorería | | 4.131.140 | 3.367.529 |
| **TOTAL ACTIVO** | | **52.863.904** | **54.425.904** |

## Balance al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | **51.409.983** | **31.865.493** |
| **FONDOS PROPIOS** | | **51.409.983** | **31.865.493** |
| **Capital** | **11.1** | **9.395.010** | **9.395.010** |
| Capital escriturado | | 9.395.010 | 9.395.010 |
| **Resultados de ejercicios anteriores** | **11.2** | **(9.429.517)** | **(8.169.273)** |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (9.429.517) | (8.169.273) |
| **Otras aportaciones de socios** | **11.3** | **51.300.000** | **31.900.000** |
| **Resultado del ejercicio** | **3** | **144.490** | **(1.260.244)** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | **76.287** | **71.400** |
| **Deudas a largo plazo** | **12** | **76.287** | **71.400** |
| Otros pasivos financieros | | 76.287 | 71.400 |
| **PASIVO CORRIENTE** | | **1.377.634** | **22.489.011** |
| **Deudas a corto plazo** | **12** | **-** | **21.502.053** |
| Deudas con entidades de crédito | | - | 21.502.053 |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **1.377.634** | **986.958** |
| Proveedores | **12** | 1.237.685 | 724.285 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | **15.1 y 12** | 51.702 | 78.379 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | **12** | - | 9.970 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | **13** | 51.547 | 137.624 |
| Anticipos de clientes | **12** | 36.700 | 36.700 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **52.863.904** | **54.425.904** |

## Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

**(Expresada en Euros)**

| | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **14.1** | **9.489.536** | **7.667.216** |
| Ventas | | 8.902.563 | 7.186.178 |
| Prestaciones de servicios | | 586.973 | 481.038 |
| **Aprovisionamientos** | **14.2** | **(4.631.222)** | **(4.216.770)** |
| Consumo de mercaderías | | (638.838) | (209.302) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | (4.184.786) | (4.066.555) |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (5.929) | (5.892) |
| Reversión deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | **9** | 198.331 | 64.979 |
| **Otros ingresos de explotación** | | **53.011** | **48.156** |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 53.011 | 48.156 |
| **Gastos de personal** | **14.3** | **(145.280)** | **(145.134)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (110.407) | (108.021) |
| Cargas sociales | | (34.873) | (37.113) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(2.416.984)** | **(2.301.763)** |
| Servicios exteriores | **14.4** | (1.775.646) | (1.866.704) |
| Tributos | | (603.370) | (466.957) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (37.968) | 31.898 |
| **Amortización del inmovilizado** | **5,6,7** | **(1.813.299)** | **(1.840.933)** |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado** | **6.1** | **-** | **71.064** |
| Resultados por enajenaciones y otras | | - | 71.064 |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **535.762** | **(718.164)** |
| **Ingresos financieros** | **14.5** | **2** | **42.519** |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 2 | 42.519 |
| De terceros | | 2 | 42.519 |
| **Gastos financieros** | **14.6** | **(391.274)** | **(584.599)** |
| Por deudas con terceros | | (391.274) | (584.599) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **(391.272)** | **(542.080)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **144.490** | **(1.260.244)** |
| **Impuesto sobre beneficios** | | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS** | | **144.490** | **(1.260.244)** |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **3** | **144.490** | **(1.260.244)** |

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en Euros)

### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

| | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS** | 3 | 144.490 | (1.260.244) |
| **INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO** | | | |
| 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 | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO** | | - | - |
| **TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS** | | | |
| Por valoración de instrumentos financieros | | - | - |
| Por coberturas de flujos de efectivo | | - | - |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - | - |
| Efecto impositivo | | - | - |
| **TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | 3 | 144.490 | (1.260.244) |

### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

| | Capital escriturado (Nota 11.1) | Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.2) | Resultado del ejercicio (Nota 3) | Otras aportaciones de socios (Nota 11.3) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **SALDO, FINAL DEL AÑO 2015** | 9.395.010 | (5.748.901) | (2.420.372) | 22.400.000 | 23.625.737 |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | (1.260.244) | - | (1.260.244) |
| **Operaciones con socios o propietarios** | | | | | |
| Otras aportaciones de socios (Nota 11.3) | - | - | - | 9.500.000 | 9.500.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | - | (2.420.372) | 2.420.372 | - | - |
| **SALDO, FINAL DEL AÑO 2016** | 9.395.010 | (8.169.273) | (1.260.244) | 31.900.000 | 31.865.493 |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | 144.490 | - | 144.490 |
| **Operaciones con socios o propietarios** | | | | | |
| Otras aportaciones de socios (Nota 11.3) | - | - | - | 19.400.000 | 19.400.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | - | (1.260.244) | 1.260.244 | - | - |
| **SALDO, FINAL DEL AÑO 2017** | 9.395.010 | (9.429.517) | 144.490 | 51.300.000 | 51.409.983 |

## Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

**(Expresado en Euros)**

| | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN** | | | |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | **3** | **144.490** | **(1.260.244)** |
| **Ajustes del resultado** | | **2.044.208** | **2.237.521** |
| Amortización del inmovilizado | 5,6 y 7 | 1.813.299 | 1.840.933 |
| Correcciones valorativas por deterioro | 9 | (198.331) | (64.979) |
| Variación de provisiones | | 37.968 | (31.898) |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado | 6.1 y 7.1 | - | (71.064) |
| Ingresos financieros | 14.5 | (2) | (42.519) |
| Gastos financieros | 14.6 | 391.274 | 584.599 |
| Otros ingresos y gastos | | - | 22.449 |
| **Cambios en el capital corriente** | | **847.460** | **(283.429)** |
| Existencias | | 638.838 | 209.302 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | (290.734) | 175.681 |
| Otros activos corrientes | | 103.793 | (104.143) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | | 390.676 | (575.400) |
| Otros pasivos corrientes | | - | (2.710) |
| Otros activos y pasivos no corrientes | | 4.887 | 13.841 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | | **(760.586)** | **(664.456)** |
| Pagos de intereses | | (793.137) | (722.051) |
| Cobros de intereses | | 2 | 34.618 |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | | 32.549 | 22.977 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION** | | **2.275.572** | **29.392** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | | |
| **Pagos por inversiones** | | **(209.611)** | **(314.270)** |
| Inmovilizado intangible | | (42.793) | - |
| Inmovilizado material | | (66.829) | (47.557) |
| Inversiones inmobiliarias | | (99.989) | (266.713) |
| **Cobros por desinversiones** | | **397.840** | **2.228.570** |
| Inversiones inmobiliarias | | - | 609.800 |
| Otros activos financieros | | 397.840 | 1.618.770 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION** | | **188.229** | **1.914.300** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | | |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio** | | **19.400.000** | **9.500.000** |
| Aportaciones de socios | | 19.400.000 | 9.500.000 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **(21.100.190)** | **(9.499.914)** |
| Devolución y amortización de | | (21.100.190) | (9.499.914) |
| Deudas con entidades de crédito | | (21.100.190) | (9.499.914) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION** | | **(1.700.190)** | **86** |
| **EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO** | | **-** | **-** |
| **AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES** | | **763.611** | **1.943.778** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | **10** | 3.367.529 | 1.423.751 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | **10** | 4.131.140 | 3.367.529 |

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

## 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 $CO_2$ a diferentes temperaturas y/o presiones.

- La comercialización y distribución de los diferentes productos energéticos producidos a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela y, en su caso, a terceros.

- La prestación de servicios centralizados a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela 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 Ciudad Agroalimentaria de Tudela, 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 fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 2017.

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 2017, 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 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, a 31 de diciembre de 2017, dentro de los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias, naves construidas y parcelas por importe de 11.157.600 y 11.389.872 euros, respectivamente (10.845.562 y 12.488.735 euros, respectivamente, en 2016), 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 tiene registrada a 31 de diciembre de 2017 una corrección valorativa por deterioro de las parcelas que figuran en el epígrafe de existencias por importe de 3.561.930 euros (3.992.587 en 2016). A 31 de diciembre de 2017 se ha analizado la situación comercial y la conclusión es que no procede ningún deterioro adicional.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

| (Euros) | 2017 |
|---|---|
| Base de reparto | |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio) | 144.490 |
| | **144.490** |
| Reparto | |
| A Reserva Legal | 14.449 |
| A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores | 130.041 |
| | **144.490** |

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 2017 la totalidad de los activos de la Sociedad son de vida útil definida.

Los activos intangibles 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.

*Aplicaciones informáticas*

Las aplicaciones informáticas se contabilizan al coste incurrido y se amortizan linealmente durante un período de cuatro años, plazo en el que está prevista su utilización.

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.

## 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, 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 | METODO AMORTIZACION 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 Serna | 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 Moncobra | Tuberías para la distribución de servicios "calientes" Vapor y AC | Rack de distribución | Lineal | 30 |
| Instalación térmica (Cerney) 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 (Cerney) 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 (Cerney)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 (Cerney) 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 (Elecnor) | Instalación de distribución electricidad en el interior de la CIC | Edificio CIC | Lineal | 25 |
| Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(Maquinaria larga vida) | Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC. | Parcela 4,7, CIC. | Lineal | 30 |
| Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(Instalación eléctrica) | Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC. | Parcela 4,7, CIC. | Lineal | 25 |
| Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(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 (Elecnor) (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 aneja 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 aneja 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 aneja 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 aneja 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 (Elecnor) | 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:

a) No son activos destinados a la venta dentro del curso normal del negocio.

b) 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.

Especificidades relativas a los activos no generadores de flujos de efectivo

La Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, contiene normas que constituyen la regulación del deterioro del inmovilizado material en las empresas públicas que operan condicionadas por circunstancias que les impiden generar flujos de efectivo.

La Orden realiza una distinción entre los activos generadores de efectivo, que son aquellos que se poseen con el fin de obtener un beneficio o generar un rendimiento comercial a través de la entrega de bienes o la prestación de servicios, y los activos no generadores de flujos de efectivo, que son aquellos que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económico sociales que generan dichos activos y que beneficien a la colectividad, esto es, su beneficio social o potencial de servicio.

En algunos casos puede no estar claro si la finalidad principal de poseer un activo es generar o no un rendimiento comercial. En estos casos existe una presunción de que, salvo clara evidencia de lo contrario, tales activos pertenecen a la categoría de activos no generadores de flujos de efectivo.

El deterioro de valor de un activo no generador de flujos de efectivo se define como la pérdida de potencial de servicio de un activo, distinta a la depreciación sistemática y regular que constituye la amortización.

Se contabiliza una pérdida por deterioro en un activo no generador de flujos de efectivo si su valor contable supera a su importe recuperable, que es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

El valor en uso de un activo no generador de flujos de efectivo es el valor actual del activo considerando su potencial de servicio en el momento del análisis. Este importe se determina por referencia al coste de reposición depreciado del activo.

El coste de reposición depreciado de un activo es el coste de reposición de dicho activo menos la amortización acumulada calculada sobre la base de tal coste, de forma que refleje el funcionamiento, uso y disfrute ya efectuado del activo, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica que pudiera afectarle.

Los eventos o circunstancias que pueden indicar la existencia de deterioro de valor de un activo han de ser relevantes y han de tener efectos a largo plazo.

La Sociedad considera que tanto los elementos del inmovilizado material como los incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias no tienen como objeto generar un rendimiento económico.

### 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 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 reconocido 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 | Saldo final |
|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | |
| Coste | | | |
| Aplicaciones informáticas | 19.987 | 42.793 | 62.780 |
| Derechos de traspaso | 388.701 | - | 388.701 |
| | 408.688 | 42.793 | 451.481 |
| Amortización acumulada | | | |
| Aplicaciones informáticas | (18.431) | (1.100) | (19.531) |
| Derechos de traspaso | (272.091) | (38.870) | (310.961) |
| | (290.522) | (39.970) | (330.492) |
| **Valor neto contable** | **118.166** | **2.823** | **120.989** |
| **Ejercicio 2016** | | | |
| Coste | | | |
| Aplicaciones informáticas | 19.987 | - | 19.987 |
| Derechos de traspaso | 388.701 | - | 388.701 |
| | 408.688 | - | 408.688 |
| Amortización acumulada | | | |
| Aplicaciones informáticas | (16.325) | (2.106) | (18.431) |
| Derechos de traspaso | (233.221) | (38.870) | (272.091) |
| | (249.546) | (40.976) | (290.522) |
| **Valor neto contable** | **159.142** | **(40.796)** | **118.166** |

### 5.1 Descripción de los principales movimientos

En 2017 se han producido actualizaciones de las aplicaciones informáticas. En 2016 la Sociedad no realizó inversiones en el inmovilizado intangible.

### 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.

En 2017 la Sociedad ha realizado inversiones por importe de 2.828 euros adquiridos a empresas del grupo. La Sociedad no realizó durante el ejercicio 2016 inversiones de bienes de inmovilizado intangible adquiridos a empresas del grupo.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2017 asciende a 16.057 euros (11.340 euros en 2016).

## 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 | Traspasos | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | | | |
| Coste | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 7.300.681 | - | - | - | 7.300.681 |
| Instalaciones técnicas | 24.297.617 | 27.550 | - | - | 24.325.167 |
| Maquinaria | 3.043.972 | - | - | - | 3.043.972 |
| Mobiliario | 262.978 | - | - | - | 262.978 |
| Equipos Informáticos | 62.998 | 33.268 | - | - | 96.266 |
| Elementos de transporte | 12.648 | - | - | - | 12.648 |
| Inmovilizado en curso | - | 6.011 | - | - | 6.011 |
| | 34.980.894 | 66.829 | - | - | 35.047.723 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (854.197) | (123.498) | - | - | (977.695) |
| Instalaciones técnicas | (6.393.045) | (931.013) | - | - | (7.324.058) |
| Maquinaria | (1.928.274) | (261.880) | - | - | (2.190.154) |
| Mobiliario | (252.985) | (9.727) | - | - | (262.712) |
| Equipos informáticos | (61.304) | (904) | - | - | (62.208) |
| Elementos de transporte | (12.648) | - | - | - | (12.648) |
| | (9.502.453) | (1.327.022) | - | - | (10.829.475) |
| **Valor neto contable** | **25.478.441** | **(1.260.193)** | | | **24.218.248** |
| **Ejercicio 2016** | | | | | |
| Coste | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 7.300.681 | - | - | - | 7.300.681 |
| Instalaciones técnicas | 24.168.800 | 47.557 | - | 81.260 | 24.297.617 |
| Maquinaria | 3.043.972 | - | - | - | 3.043.972 |
| Mobiliario | 262.978 | - | - | - | 262.978 |
| Equipos Informáticos | 62.998 | - | - | - | 62.998 |
| Elementos de transporte | 12.648 | - | - | - | 12.648 |
| Inmovilizado en curso | 103.709 | - | (22.449) | (81.260) | - |
| | 34.955.786 | 47.557 | (22.449) | - | 34.980.894 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (730.699) | (123.498) | - | - | (854.197) |
| Instalaciones técnicas | (5.463.355) | (929.690) | - | - | (6.393.045) |
| Maquinaria | (1.666.394) | (261.880) | - | - | (1.928.274) |
| Mobiliario | (228.270) | (24.715) | - | - | (252.985) |
| Equipos informáticos | (60.476) | (828) | - | - | (61.304) |
| Elementos de transporte | (12.648) | - | - | - | (12.648) |
| | (8.161.842) | (1.340.611) | - | - | (9.502.453) |
| **Valor neto contable** | **26.793.944** | **(1.293.054)** | **(22.449)** | **(81.260)** | **25.478.441** |

### 6.1 Descripción de los principales movimientos

Las principales altas de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a varias inversiones ligadas directamente con la actividad productiva de la CAT.

Las disminuciones en 2016 se corresponden con la regularización de elementos de Inmovilizado en Curso de obras que por una parte no se van a ejecutar y que se llevaron a gasto en el epígrafe Servicios Exteriores (Reparaciones y Conservación) de ese mismo año.

### 6.2 Otra información

En garantía de la devolución de ciertos préstamos, la Sociedad constituyó hipoteca sobre las parcelas y las construcciones que figuran en el inmovilizado material y cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 era 5.320.722 euros. La Sociedad ha amortizado la totalidad de la deuda bancaria incluyendo la hipotecaria en 2017 (Nota 12.1) de forma que, a 31 de diciembre de 2017, todos los elementos están libres de garantías hipotecarias.

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 2017 y 2016 por la Sociedad en referencia al inmovilizado material.

En los ejercicios 2017 y 2016 no se han activado gastos financieros dado que las principales instalaciones comenzaron a utilizarse en el inicio del ejercicio 2010.

En 2017 la Sociedad ha realizado inversiones por importe de 3.725 euros adquiridos a empresas del grupo. La Sociedad no realizó durante el ejercicio 2016 inversiones de bienes de inmovilizado material adquiridos a empresas del grupo.

El importe de los elementos del Inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2017 asciende a 433.433 euros (385.478 euros a 31 de diciembre de 2016).

## 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 (Nota 9) | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | | | |
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 2.560.344 | - | - | 890.681 | 3.451.025 |
| Construcciones | 11.123.757 | 99.990 | - | - | 11.223.747 |
| | 13.684.101 | 99.990 | - | 890.681 | 14.674.772 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.838.539) | (446.307) | - | - | (3.284.846) |
| | (2.838.539) | (446.307) | - | - | (3.284.846) |
| Deterioros de valor | | | | | |
| Terrenos | - | - | - | (232.326) | (232.326) |
| | - | - | - | (232.326) | (232.326) |
| **Valor neto contable** | **10.845.562** | **(346.317)** | | **658.355** | **11.157.600** |
| **Ejercicio 2016** | | | | | |
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 2.686.395 | - | (126.051) | - | 2.560.344 |
| Construcciones | 11.407.622 | 266.713 | (550.578) | - | 11.123.757 |
| | 14.094.017 | 266.713 | (676.629) | - | 13.684.101 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.517.086) | (459.346) | 137.893 | - | (2.838.539) |
| | (2.517.086) | (459.346) | 137.893 | - | (2.838.539) |
| **Valor neto contable** | **11.576.931** | **(192.633)** | **(538.736)** | **-** | **10.845.562** |

## 7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a adecuaciones de naves industriales, para su posterior alquiler.

En el año 2017 se ha traspasado desde Existencias la parcela 4.8 que la Sociedad tiene en régimen de arrendamiento, así como el deterioro de valor asociado a dicha parcela.

La Sociedad vendió dos naves industriales en el ejercicio 2016, con un beneficio de 71.064 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 2017 se han firmado los siguientes contratos: para la nave 6.13 y 6.31 se han firmado contratos por 10 años y se ha invertido en la adecuación de las naves.

Durante el año 2016 se firmaron los siguientes contratos: para la nave 6.20 y 6.28 se firmaron contratos por 10 años y se invirtió en la adecuación de las naves, para la nave 6.26 y 6.27 se firmaron contratos por 2 años y se invirtió en la adecuación de las naves y para las naves 6.22 y 6.21, se firmaron contratos de 9 años y 5 años respectivamente con inversión en su adecuación.

El resto de contratos firmados con anterioridad eran válidos por 5 años.

Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 323.118 euros en el ejercicio 2017 (249.977 euros en 2016).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 359.064 euros y los gastos de administración y mantenimiento por 285.678 euros en el ejercicio 2017 (372.103 euros y 307.912 euros, respectivamente en 2016).

Mientras que los gastos correspondientes al inmueble cedido a Cein, S.L., para su gestión han ascendido a 87.243 euros de amortización en el ejercicio 2017 (mismo importe que en 2016).

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

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Hasta un año | 352.498 | 332.137 |
| Entre uno y cinco años | 1.369.434 | 1.149.788 |
| Más de cinco años | 819.226 | 793.253 |
| | **2.541.158** | **2.275.178** |

## 7.3 Otra información

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 de 4.421.565 de euros que estaban hipotecadas como garantía de los préstamos hipotecarios con dos entidades financieras cancelados en 2017 (Nota 12.1).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reposición de las construcciones 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Activos financieros a largo plazo | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 6.889 | 6.889 | 6.889 | 6.889 |
| | 6.889 | 6.889 | 6.889 | 6.889 |
| Activos financieros a corto plazo | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 1.707.837 | 1.915.018 | 1.707.837 | 1.915.018 |
| | 1.707.837 | 1.915.018 | 1.707.837 | 1.915.018 |
| | **1.714.726** | **1.921.907** | **1.714.726** | **1.921.907** |

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

| (Euros) | Créditos, derivados y otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Activos financieros no corrientes | | | | |
| Otros activos financieros | 6.889 | 6.889 | 6.889 | 6.889 |
| | 6.889 | 6.889 | 6.889 | 6.889 |
| Activos financieros corrientes | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.707.837 | 1.517.178 | 1.707.837 | 1.517.178 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 397.840 | - | 397.840 |
| | 1.707.837 | 1.915.018 | 1.707.837 | 1.915.018 |
| | **1.714.726** | **1.921.907** | **1.714.726** | **1.921.907** |

### 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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Activos financieros a largo plazo | | |
| Fianzas entregadas y pagos anticipados | 6.889 | 6.889 |
| | 6.889 | 6.889 |
| Activos financieros a corto plazo | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.707.837 | 1.517.178 |
| Créditos a empresas | - | 397.840 |
| | 1.707.837 | 1.915.018 |
| | **1.714.726** | **1.921.907** |

*Créditos a terceros a corto plazo*

En el año 2016 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 eran los siguientes:

| Año concesión | Número de operaciones | Importe (euros) 2017 | 2016 | Año vencimiento | Intereses |
|---|---|---|---|---|---|
| 2014 | 3 | - | 389.940 | 2017 | Euribor 6 meses más 2,09 |
| | | **-** | **389.940** | | |

*Fianzas entregadas y pagos anticipados*

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se incluyen las fianzas y los depósitos constituidos por la Sociedad.

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

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

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 1.705.890 | 1.516.352 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1) | 1.947 | 826 |
| | **1.707.837** | **1.517.178** |

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 pendientes de liquidar.

## 9. EXISTENCIAS

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

| | 2017 | | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (Euros) | Importe | Deterioro | Total | Importe | Deterioro | Total |
| Manzana 1 | - | - | - | 106.595 | (33.093) | 73.502 |
| Manzana 2 | 1.178.762 | (365.953) | 812.809 | 1.178.762 | (365.953) | 812.809 |
| Manzana 3 | 1.306.903 | (405.735) | 901.168 | 1.306.903 | (405.735) | 901.168 |
| Manzana 4 | 4.670.782 | (1.092.637) | 3.578.145 | 5.561.463 | (1.324.944) | 4.236.519 |
| Manzana 6 | 2.646.694 | (819.489) | 1.827.205 | 3.178.938 | (984.726) | 2.194.212 |
| Manzana 8 | 532.243 | (165.238) | 367.005 | 532.243 | (165.238) | 367.005 |
| Actividades empresariales | 3.417.546 | (400.163) | 3.017.383 | 3.417.546 | (400.183) | 3.017.363 |
| Parcelas polivalentes | 1.198.872 | (312.715) | 886.157 | 1.198.872 | (312.715) | 886.157 |
| | **14.951.802** | **(3.561.930)** | **11.389.872** | **16.481.322** | **(3.992.587)** | **12.488.735** |

Dentro del epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2016 se incluían parcelas cuyo valor contable ascendía a 3.687.461 euros hipotecadas en garantía de préstamos bancarios (Nota 12.1).

En el año 2017 se ha traspasado a Inversiones Inmobiliarias la parcela 4.8 que la Sociedad tiene en régimen de arrendamiento, así como el deterioro de valor asociado a dicha parcela.

Durante el ejercicio 2017 se han vendido dos parcelas, lo que ha supuesto la reversión de 198.331 euros de la provisión por deterioro asociada a las mismas. Durante el ejercicio 2016 se vendió una parcela, lo que supuso la reversión de 64.979 euros de la provisión por deterioro asociada a la misma.

A 31 de diciembre de 2017, tras el análisis realizado sobre la valoración de las parcelas que tiene en su balance, la Sociedad ha decidido mantener una provisión por deterioro de existencias por importe de 3.561.930 euros (3.992.587 euros a 31 de diciembre de 2016).

El movimiento de la corrección valorativa por deterioro ha sido el siguiente:

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 3.992.587 | 4.057.566 |
| Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7) | (232.326) | - |
| Reversión del deterioro | (198.331) | (64.979) |
| **Saldo final** | **3.561.930** | **3.992.587** |

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Tesorería | 4.131.140 | 3.367.529 |
| **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes** | **4.131.140** | **3.367.529** |

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

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 2017 y 2016 es de 9.395.010 euros, compuesto por 939.501 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, S.L.U.

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 70.000 euros en 2017 (mismo importe en 2016).

### 11.2 Resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle y movimientos de este epígrafe son los siguientes:

| (Euros) | Saldo inicial | Distribución de resultados | Saldo final |
|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | |
| Resultados de ejercicios anteriores | (8.169.273) | (1.260.244) | (9.429.517) |
| | **(8.169.273)** | **(1.260.244)** | **(9.429.517)** |
| **Ejercicio 2016** | | | |
| Resultados de ejercicios anteriores | (5.748.901) | (2.420.372) | (8.169.273) |
| | **(5.748.901)** | **(2.420.372)** | **(8.169.273)** |

### 11.3 Aportación de socios para amortización de créditos

El 20 de diciembre de 2017 y el 23 de diciembre de 2016, en actas del Socio Único, se aprobó realizar, con el fin de amortizar créditos, sendas aportaciones dinerarias del Socio Único "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U." por importes de 19.400.000 y 9.500.000 euros, respectivamente.

El importe total de aportaciones realizadas por los socios asciende a 51.300.000 y 31.900.000 euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

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

| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **(Euros)** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | - | - | 76.287 | 71.400 | 76.287 | 71.400 |
| | - | - | 76.287 | 71.400 | 76.287 | 71.400 |
| Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | - | 21.502.053 | 1.326.087 | 849.334 | 1.326.087 | 22.351.387 |
| | - | 21.502.053 | 1.326.087 | 849.334 | 1.326.087 | 22.351.387 |
| | **-** | **21.502.053** | **1.402.374** | **920.734** | **1.402.374** | **22.422.787** |

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

| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **(Euros)** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** | **2017** | **2016** |
| Pasivos financieros no corrientes | | | | | | |
| Deudas a largo plazo | - | - | 76.287 | 71.400 | 76.287 | 71.400 |
| | - | - | 76.287 | 71.400 | 76.287 | 71.400 |
| Pasivos financieros corrientes | | | | | | |
| Deudas a corto plazo | - | 21.502.053 | - | - | - | 21.502.053 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | - | 1.326.087 | 849.334 | 1.326.087 | 849.334 |
| | - | 21.502.053 | 1.326.087 | 849.334 | 1.326.087 | 22.351.387 |
| | **-** | **21.502.053** | **1.402.374** | **920.734** | **1.402.374** | **22.422.787** |

### 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)** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| A corto plazo | | |
| Préstamos y créditos de entidades de crédito | - | 21.502.053 |
| | **-** | **21.502.053** |

*Préstamos y créditos de entidades de crédito*

La Sociedad formalizó en 2014 cinco préstamos por un importe total de 42.000.000 de euros. La financiación se estructuró en dos tramos:

- Tramo 1: por importe de 26,6 millones de euros, con amortizaciones según el calendario de aportaciones recogidas en el Acuerdo de Gobierno de Navarra de 29 de enero de 2014 (11,4 millones en 2015, 9,5 millones en 2016 y 5,7 millones en 2017) y liquidación anual de intereses.

- Tramo 2: por importe de 15,4 millones de euros, tipo bullet, con vencimiento el 31 de diciembre de 2017 y liquidación anual de intereses. Dicho importe se encontraba garantizado con una carta de compromiso emitida por el Gobierno de Navarra.

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

| (Euros) | Importe pendiente de pago al 31 de diciembre 2017 | 2016 | Tipo de interés |
|---|---|---|---|
| **DEUDAS A CORTO PLAZO** | | | |
| Préstamos hipotecarios | | | |
| Banco Bankinter | - | 2.388.429 | 1,6860% |
| Caja Rural de Navarra | - | 2.388.429 | 1,8200% |
| Otro préstamos | | | |
| La Caixa | - | 8.938.760 | 1,9036% |
| BBVA | - | 2.331.786 | 1,7120% |
| Banco Santander | - | 5.052.786 | 1,7410% |
| Intereses devengados pendientes de vencimiento | - | 401.863 | |
| | **-** | **21.502.053** | |
| **TOTAL DEUDA** | **-** | **21.502.053** | |

El detalle de los activos hipotecados en garantía de los dos contratos de préstamos hipotecarios se menciona en las notas 6.2, 7.3 y 9.

En el apartado de deudas con entidades a crédito a corto plazo, en 2016 se incluyen los gastos financieros devengados pendientes de pagar y las cuotas de amortización del principal con vencimiento inferior a un año. La totalidad de la deuda bancaria ha sido amortizada en 2017 conforme al calendario.

## 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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| A largo plazo | | |
| Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos | 76.287 | 71.400 |
| | 76.287 | 71.400 |
| A corto plazo | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.326.087 | 849.334 |
| | 1.326.087 | 849.334 |
| | **1.402.374** | **920.734** |

*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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Proveedores | 1.237.685 | 724.285 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1) | 51.702 | 78.379 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | - | 9.970 |
| Anticipos de clientes | 36.700 | 36.700 |
| | **1.326.087** | **849.334** |

En el epígrafe anticipos de clientes se incluye el importe pagado por un cliente como anticipo de la compra de una parcela. En el caso que el cliente no adquiera definitivamente la parcela, dicho importe no sería exigible.

## 13. SITUACIÓN FISCAL

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

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Activos por impuesto corriente (Retenciones) | 110.257 | 80.699 |
| | **110.257** | **80.699** |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | (3.641) | (2.883) |
| Seguridad Social | (3.480) | (3.629) |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | (44.426) | (131.112) |
| | **(51.547)** | **(137.624)** |

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.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 26.217.481 euros (26.361.971 a 31 de diciembre de 2016). Dichas bases imponibles prescribirán a los 15 años. Adicionalmente la Sociedad dispone de 3.283.509 euros de deducciones generadas pendientes de aplicar en ejercicios futuros (mismo importe a 31 de diciembre de 2016).

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

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| 2008 | 517.015 | 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 | 5.110.034 |
| 2013 | 2.829.173 | 2.829.173 |
| 2014 | 2.556.577 | 2.556.577 |
| 2015 | 2.420.372 | 2.420.372 |
| 2016 | 1.260.244 | 1.260.244 |
| | **26.217.481** | **26.361.971** |

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.

## 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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Venta de parcelas | 481.249 | 146.004 |
| Venta de electricidad | 7.076.138 | 5.883.766 |
| Suministro vapor, frío y otros | 1.345.176 | 1.156.408 |
| Ingresos por arrendamientos | 323.118 | 249.977 |
| Prestación de servicios | 263.855 | 231.061 |
| | **9.489.536** | **7.667.216** |

*Ingresos por venta de electricidad*

Con fecha 12 de julio de 2013 se aprobó el Real Decreto-Ley 9/2013 de 12 de julio, por el que se adoptaron medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sector eléctrico, en relación al régimen retributivo. Lo más relevante fue la desaparición del tradicional régimen de primas y su sustitución por un modelo retributivo basado en una "rentabilidad razonable".

En este sentido, en enero de 2014 se publicó el Proyecto del Real Decreto y la propuesta de "Orden por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos" que la Secretaria de Estado de Energía remitió a la Comisión Nacional de Los Mercados y la Competencia (CNMC).

Con fecha 20 de junio se 2014 de publicó la Orden IET/1045/2014 por la que se aprobaron los parámetros retributivos definitivos. Dichos parámetros retributivos han sido actualizados mediante la Orden ETU/130/2017, de 17 de febrero.

## 14.2 Aprovisionamientos

El detalle de los consumos por aprovisionamientos es el siguiente:

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Compras de materias primas y otras materias consumibles | | |
| Compras nacionales de materias primas (gas) | 4.184.786 | 4.066.555 |
| Trabajos realizados por otras empresas | 5.929 | 5.892 |
| Variación de existencias de mercaderías (parcelas) | 638.838 | 209.302 |
| Deterioro mercaderías (parcelas) (Nota 9) | (198.331) | (64.979) |
| | **4.631.222** | **4.216.770** |

## 14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Sueldos, salarios y asimilados | | |
| Sueldos y salarios | 110.407 | 108.021 |
| | 110.407 | 108.021 |
| Cargas sociales | | |
| Seguridad social | 34.873 | 35.689 |
| Otros gastos sociales | - | 1.424 |
| | 34.873 | 37.113 |
| | **145.280** | **145.134** |

## 14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Arrendamientos y cánones | 41.000 | 39.738 |
| Reparaciones y conservación | 838.872 | 791.143 |
| Servicios profesionales independientes | 133.369 | 157.055 |
| Primas de seguros | 52.036 | 51.266 |
| Servicios bancarios | 1.250 | 1.251 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 19.911 | 23.152 |
| Suministros | 596.587 | 710.081 |
| Otros servicios | 92.621 | 93.018 |
| | **1.775.646** | **1.866.704** |

## 14.5 Ingresos financieros

El importe de los ingresos financieros corresponde a intereses de terceros por los depósitos constituidos que han ascendido a 2 euros en el ejercicio 2017 (3.085 euros en 2016) y por otra en 2016 a los ingresos financieros derivados de las operaciones de ventas de parcelas sujetas a financiación por parte de la Sociedad (Nota 8).

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Intereses a terceros | | |
| Otros ingresos financieros | 2 | 42.519 |
| | **2** | **42.519** |

### 14.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

| (Euros) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Intereses por deudas con terceros | | |
| Préstamos y créditos con entidades de créditos | 391.274 | 584.599 |
| | **391.274** | **584.599** |

## 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

| | Naturaleza de la vinculación |
|---|---|
| Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. | Socio Único |
| Empresas pertenecientes al grupo CPEN | Empresas del grupo |
| Gobierno de Navarra y Org. dependientes de la Comunidad Foral de Navarra | Otras partes vinculadas |
| 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 |
|---|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | | |
| Clientes (Nota 8.1) | 1.947 | 1.999 | - | 3.946 |
| Proveedores (Nota 12.2) | 814 | - | 50.888 | 51.702 |
| **Ejercicio 2016** | | | | |
| Clientes (Nota 8.1) | 826 | 1.074 | - | 1.900 |
| Proveedores (Nota 12.2) | 27.498 | - | 50.881 | 78.379 |

El saldo del año 2017 y 2016 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 2018 y 2017, respectivamente.

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 |
|---|---|---|---|---|
| **Ejercicio 2017** | | | | |
| Ventas | 8.418 | - | - | 8.418 |
| Prestación de servicios | 5.957 | 7.056 | - | 13.013 |
| Servicios exteriores | (77.698) | - | (119.649) | (197.347) |
| **Ejercicio 2016** | | | | |
| Ventas | 8.158 | - | - | 8.158 |
| Prestación de servicios | 5.957 | 7.041 | - | 12.998 |
| Servicios exteriores | (102.411) | - | (118.879) | (221.290) |

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 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 tiene firmado un contrato de alquiler sobre unas oficinas en el mismo edificio, propiedad de CAT.

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

- Con Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. con el que la Sociedad tiene firmado un contrato de prestación de servicios de apoderamiento y de gestión de CAT.

- Con Navarra de Servicios y Tecnologías, S.A. mediante un contrato de mantenimiento del sistema informático y telefónico de CAT.

- Con el Socio Único, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. mediante contratos de "prestación de servicios corporativos y apoyo a la gestión" y de nóminas. También CPEN factura la parte que corresponde a CAT de las primas de seguros que contrata para todo el grupo.

### 15.2 Administradores y alta dirección

El 20 de diciembre de 2017, en el acta de decisiones del Socio Único de la Sociedad, se fijaban dietas a los miembros del Consejo de Administración. Las dietas correspondientes al ejercicio 2017 ascienden a 5.250 euros (4.550 euros en 2016) y serán abonadas en 2018.

Asimismo durante los ejercicios 2017 y 2016, 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.

Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 3.621 euros (mismo importe en 2016).

En relación con el artículo 229 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.

Las retribuciones de alta dirección, a través del contrato de apoderamiento con la empresa del grupo Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., al 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 23,5 miles de euros (mismo importe en 2016). 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, se han 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.

### 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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Inversiones financieras a largo plazo | 6.889 | 6.889 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.818.094 | 1.597.877 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 397.840 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 4.131.140 | 3.367.529 |
| | **5.956.123** | **5.370.135** |

El Departamento Comercial y Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., con la que la Sociedad tiene un contrato de apoderamiento y gestión, establecen límites de crédito para cada uno de los clientes.

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. 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.

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

Los préstamos, créditos y otras inversiones financieras deben ser aprobados por el Apoderado 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 es nulo debido a que los tipos de interés son fijos (Nota 12.1).

### 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 asociados a su deuda a lo largo del año 2017 ni tampoco durante el año 2016.

## 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 | Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | | |
| **Ejercicio 2017** | | | | | |
| Responsables de departamento | 1 | 1 | 2 | 2 | - |
| Administrativos | - | 1 | 1 | 1 | - |
| | **1** | **2** | **3** | **3** | **-** |
| **Ejercicio 2016** | | | | | |
| Responsables de departamento | 1 | 1 | 2 | 2 | - |
| Administrativos | - | 1 | 1 | 1 | - |
| | **1** | **2** | **3** | **3** | **-** |

Al 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración estaba formado por 8 personas, de las cuales 5 son hombres y 3 son mujeres (misma composición en 2016).

## 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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales | 5.337 | 5.000 |
| | **5.337** | **5.000** |

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 ultimó la inversión que la Sociedad comenzó en 2011. Dicha inversión, que se adjudicó mediante licitación, consistió en una instalación de ósmosis inversa 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.

En el ejercicio 2017 y 2016 no ha sido necesario tomar medidas medioambientales.

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) | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Coste | 81.806 | 81.806 |
| Amortización acumulada | (50.537) | (42.356) |
| | **31.269** | **39.450** |

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han incurrido en gastos cuya finalidad haya sido la protección y mejora del medio ambiente.

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

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **(Días)** | | |
| Periodo medio de pago a proveedores | 30 | 33 |
| Ratio de operaciones pagadas | 31 | 35 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 15 | 3 |
| **(Euros)** | | |
| Total pagos realizados | 7.099.263 | 8.004.939 |
| Total pagos pendientes | 697.158 | 655.648 |

## 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se conocen acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

**Informe de Gestión Año 2017**

## EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y ACTIVIDAD

A nivel de resultados el año 2017 ha sido el primero en el que CAT ha tenido resultados positivos, con un EBITDA por encima de los dos millones de euros y con generación de efectivo que da a la Sociedad la posibilidad de acometer nuevos proyectos.

A destacar también la amortización total de la deuda con las Entidades de Crédito a 31 de diciembre de 2017.

La evolución de los negocios en el año 2017 ha sido la siguiente:

### Energético

Desde el punto de vista energético, 2017 se ha caracterizado por unos precios de mercado OMIE y una Retribución a la Operación (RO) más altos que en el ejercicio anterior, esto supone una tarifa por Mwh producido superior a la del año 2016 para una exportación eléctrica también superior para aprovechar dicha tarifa, todo esto ha supuesto unos ingresos por venta de electricidad superiores al año anterior.

Por otra parte a pesar que el consumo de gas ha aumentado durante el año 2017, la tarifa de gas influenciada por el precio del barril de petróleo y la paridad dólar-euro ha sido favorable lo que a nivel de gastos el aumento de consumo no ha supuesto mucho más gasto.

En cuanto a la demanda de suministros energéticos por parte de las empresas instaladas en CAT que lo requieren, ha sido similar al año anterior en cuanto al vapor y frío y menor en calor.

### Parcelas de la CAT

En 2017 se ha producido la venta de dos parcelas de 1.906 m2 y 9.520 m2.

Respecto a las parcelas si tenemos en cuenta el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra) estamos a un 38% de ocupación sobre los metros totales que dispone CAT.

Se siguen teniendo contactos con diferentes clientes potenciales que esperemos fructifiquen en el futuro, aun cuando la evolución del mercado tiende más al alquiler que a la compra.

### Servicios Inmobiliarios

En cuanto a las naves, en el año 2017 se han arrendado tres naves por lo que sólo queda una nave para venta o alquiler.

Como hemos visto en las parcelas si valoramos el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra) estamos en un 96% de ocupación de naves.

En cuanto al Centro de Negocios para alquiler de oficinas, hay más rotación pero en 2017 se ha alcanzado también un 90% de ocupación.

En cuanto al resto de la **actividad de CAT** lo más relevante es que durante 2017 se han pagado los intereses de deuda financiera con los diferentes bancos y se ha amortizado totalmente dicha deuda,

para esta amortización total de la deuda el Socio Único, CPEN, ha realizado una nueva Aportación de Socios.

## EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE CAT

En el ámbito energético, con la aprobación definitiva de la Orden Ministerial con los nuevos parámetros retributivos ETU/130/2017 sabemos la nueva Retribución a la Inversión (RI) para los siguientes tres años; por el momento como años anteriores hemos vuelto a contratar un "suelo" para el precio de la exportación eléctrica para el primer semestre, que es el periodo más volátil. La coyuntura económica en relación al precio del barril de petróleo nos supone un incremento en el precio de gas, que se verá compensado a su vez con una mayor Retribución a la Operación (RO).

En el caso de los suministros energéticos esperamos ligeros incrementos, ya que las empresas instaladas en 2016 ya trabajan a pleno rendimiento junto con la instalación de nuevas empresas consumidoras.

En cuanto a parcelas y servicios inmobiliarios, la puesta en marcha de los proyectos vendidos en 2014 ha supuesto un revulsivo en la ocupación y la actividad de la propia CAT, todo ello unido a la firma del acuerdo con Plataforma Marítimo Multimodal (PPM) y la Autoridad Portuaria del Puerto de Bilbao para el desarrollo de una Plataforma logística, ha supuesto la consolidación de la actividad industrial y nos permite ofrecer unas muy buenas perspectivas de cara al próximo futuro, ya que dicha Plataforma ha sido una demanda histórica de todas las asociaciones empresariales de la Ribera y se encontraba, desde los inicios, entre las necesidades más importantes en todos los planes de viabilidad de la propia CAT.

La ocupación de las naves y del Centro de Negocios se espera llegue al 100% el próximo año lo que supondrá la redacción de un Proyecto para la construcción de una nueva fase de naves y posiblemente el comienzo de las obras de las nuevas naves.

## RIESGOS DE NEGOCIO

El diferencial de CAT es el suministro industrial de calor y frío, que se produce por el aprovechamiento de la energía térmica suministrada por los motores de cogeneración.

Actualmente el desarrollo de CAT, con la tecnología de la cogeneración, está limitado debido a la legislación vigente. Conviene recordar que la inversión está realizada para una producción de 27 Mw eléctricos, y en la actualidad tenemos sólo 10 Mw eléctricos instalados.

Ante una hipotética subida del petróleo sostenida en el tiempo que pudiera reducir la rentabilidad del negocio, habría que estudiar la inversión en nuevas tecnologías para generar la energía térmica suministrada a las empresas instaladas en CAT mediante otras materias primas más baratas.

## ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

## HECHOS POSTERIORES

Ninguno.

## 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 e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2017, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 22 de marzo de 2018, y que aparecen firmadas por el Secretario de dicho órgano social.

Dña. Isabel Elizalde Arretxea
(Presidenta)

D. Ignacio Gil Jordán

No estampa su firma por no haber acudido a la sesión del 22-03-2018 del Consejo de Admón. en la que se formularon estas Cuentas Anuales.

D. Eneko Larrarte Huguet

Dña. Laura Sandúa Escribano

D. Bernardo Ciriza Pérez

D. Adalberto Ríos Gil

Dña. María Mercedes Sánchez García

D. Ramón Gonzalo García

D. Jorge Aleixandre Micheo
(Secretario No Consejero)