

“ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.U.”

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Alava Agencia de Desarrollo, S.A.U., bajo la denominación de Promoción de Infraestructuras Industriales Alavesas, S.A., en siglas PRINIA, S. A., se constituyó en abril de 1990, estando actualmente domiciliada en la calle José de Landázuri, nº 13 - 15, bajo, de Vitoria-Gasteiz. Tras la modificación del artículo 2 de los Estatutos Sociales aprobada en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de enero de 2024, el objeto social lo constituye:

“Constituirá el objeto de la sociedad impulsar y promover el desarrollo económico del Territorio Histórico de Alava, fomentando la creación de nuevas empresas, actividades económicas y la mejora o expansión de los existentes.

Asimismo, constituirá el objeto de la sociedad impulsar y promover la actividad económica del Territorio Histórico de Alava, mediante el fomento, la promoción, la gestión y la edificación de instalaciones e infraestructuras turísticas y deportivas destinadas al servicio de la Diputación Foral de Alava, organismos autónomos forales, entes de derecho público y sus sociedades, según las directrices de la Diputación Foral de Alava.

El objeto social se podrá basar en todas o algunas de las siguientes actuaciones:

- a) Apoyar toda clase de inversiones, según las directrices de la Diputación Foral de Alava, concediendo los auxilios necesarios.*
- b) Compra y venta de títulos de propiedad, arrendamiento o cesión por cualquier título sobre terrenos, de carácter rústico o urbano, que puedan ser utilizados para facilitar el desarrollo o nueva implantación de actividades económicas, incluyéndolas explotaciones agropecuarias e industrias e infraestructuras relacionadas, o para la creación de suelo público industrial.*
- c) Formular estudios de todo tipo, incluidos planes y proyectos orientados a facilitar el desarrollo económico del Territorio y proyectos urbanísticos, pudiendo elevarlos a la Administración competente para su tramitación, en colaboración con el Departamento Foral correspondiente.*
- d) Ejercer la acción urbanizadora llevando a cabo cualquier acción precisa para la formulación y ejecución del planeamiento urbanístico.*
- e) Ejercer la acción edificatoria con el propósito de albergar actividades económicas de todo tipo, así como efectuar las dotaciones de equipamientos previstas en los planes urbanísticos.*
- f) Desarrollo, gestión, explotación y mantenimiento de obras, instalaciones conjuntas y servicios resultantes de la acción urbanizadora y edificatoria, tales como accesos e instalaciones logísticas, generación de energía, almacenes, oficinas, limpieza y mantenimiento, etc.*
- g) Apoyar los esfuerzos de las partes implicadas en procesos de saneamiento y reconversión de empresas y fomentar actuaciones comunes entre las mismas cuando ello conduzca a reforzar su competitividad.*
- h) Tomar participaciones temporales en el capital de entidades de capital riesgo, instituciones de inversión colectiva, fondos de inversión alternativa nacionales o extranjeros o, en general, instituciones financieras o agentes asimilables que impulsen la creación, crecimiento o expansión de empresas. Asimismo, realizar actividades de asesoramiento dirigidas a las empresas que constituyan objeto de inversión de estas entidades.*
- i) Cualquier otra actuación cuyo fin tenga relación mediata o inmediata con el desarrollo económico de Territorio Histórico de Alava, objeto fundamental de la sociedad.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas directamente o bien, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.”

La actividad de la sociedad coincide con la de su objeto social.

Para el desarrollo de la actividad, además de sus propias oficinas centrales, dispone de una serie de parcelas industriales, ubicadas en diferentes polígonos industriales en el Territorio Histórico de Alava, de otros inmuebles cuya construcción y acondicionamiento promueve para su posterior venta o alquiler y de diferentes terrenos e inmuebles incorporados por su socio para llevar a cabo su gestión. Además, gestiona el recinto deportivo denominado Pabellón Fernando Buesa Arena, estando cedido el uso del mismo de forma gratuita por parte de la Diputación Foral de Alava.

La Diputación Foral de Alava se constituye en accionista único de la sociedad, estando integrada en el Sector Público Empresarial Foral del Territorio Histórico de Alava.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La sociedad participa en otras empresas sin tener la consideración de sociedad dominante. La relación de estas empresas y la información acerca de las mismas se detalla en la Nota 9.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas se obtienen de los registros contables de la sociedad y han sido formuladas por el Consejo de Administración siguiendo los principios de contabilidad generalmente aceptados en España, recogidos en la legislación en vigor de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio, así como los cambios en el Patrimonio Neto y los flujos incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

Estas cuentas han sido formuladas por los Administradores de la sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 15 de abril de 2025.

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo al Código de Comercio y legislación mercantil vigente, y con el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1.514/2007 y la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el código de Comercio, legislación mercantil y el vigente Plan.

b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

Las cuentas anuales se presentan conforme al modelo aprobado por el Decreto Foral 8/2014. Las cuentas anuales de los ejercicios de 2024 y 2025 son comparables.

Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Derivado del Resultado financiero que ha ascendido a 2.427.097,97 euros, la sociedad presenta en el ejercicio unos Resultados positivos de 627.324,64 euros. No obstante, el Resultado de explotación ha supuesto una pérdida de -1.799.773,33 euros.

Para salvaguardar la normal actividad, la Diputación Foral de Alava en su condición de socio único realiza sistemáticamente las aportaciones patrimoniales necesarias. Las aportaciones recibidas en el ejercicio han ascendido a 1.064.078,00 euros, materializadas en una aportación para compensar pérdidas por 589.681,00 euros y en una subvención de capital por importe de 474.397,00 euros.

En el ejercicio anterior, las aportaciones patrimoniales recibidas ascendieron a 1.064.397,00 euros, materializadas en una aportación para compensar pérdidas por 575.299,00 euros y en una subvención de capital por importe de 489.098,00. Además, recibió en 2022 una aportación de 1.650.000,00 euros destinada a la financiación de una serie de acciones de promoción económica en el Territorio Histórico de Alava en curso de ejecución.

Considerando las circunstancias expuestas y dada la situación patrimonial y financiera y la condición de Sociedad Pública integrada en la Administración Foral del Territorio Histórico de Alava, se estima que no existen riesgos que pudieran afectar a la continuidad de la sociedad y, en consecuencia, a la procedencia de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizada por la dirección, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Es posible que a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de cuentas sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación.

Las citadas estimaciones afectan básicamente a las siguientes partidas:

- Evaluación de pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- El cálculo de las provisiones.
- Valoración de las participaciones en empresas asociadas.

d) Cambios en criterios contables y ajustes por cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio no se han llevado a cabo ajustes por cambios en criterios contables y por cambios en estimaciones contables.

e) Corrección de errores

En el presente ejercicio y en el anterior no han sido registrados ajustes por corrección de errores.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución del resultado del ejercicio:

Base de Reparto	2025	2024
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	627.324,64	-1.488.061,33
Reservas especiales	1.688.526,90	0,00
Aportación de socios	819.164,48	0,00
TOTAL	3.135.016,02	-1.488.061,33

Aplicación	2025	2024
Reservas voluntarias	1.688.526,90	0,00
Aportación de Socios para Compensar Pérdidas	0,00	-689.045,79
Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.446.489,12	-799.015,54
TOTAL	3.135.016,02	-1.488.061,33

La aportación de socios recibida en 2025 será destinada a la compensación de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

NOTA 4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los criterios contables aplicados en la valoración y registro de las diferentes partidas son los siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Las Aplicaciones Informáticas se encuentran valoradas a su coste de adquisición y se amortizan en un plazo de cinco años desde la fecha de adquisición del activo.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible ascendió en el ejercicio 2024 a 2.105,97 euros y en el ejercicio de 2025 a 2.080,92 euros.

No se han activado o capitalizado ningún tipo de gasto relacionado con estas partidas.

b) Inmovilizado Material

Los bienes incluidos en el inmovilizado material están afectos a la actividad habitual de la sociedad y se encuentran valorados a su precio de adquisición, que incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en funcionamiento del bien.

Las ampliaciones y mejoras de estos activos a cargo de la sociedad son registradas como un mayor valor del bien por su precio de adquisición, que incluye el importe total de las mejoras y los gastos financieros devengados hasta su puesta en funcionamiento.

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

El inmovilizado material se corrige posteriormente por su amortización acumulada y las eventuales pérdidas por deterioro experimentadas.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue:

	Años Vida Útil Estimada
- Construcciones	33,33
- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
- Elementos de transporte	5
- Equipos procesos de información	5
- Otro inmovilizado (Elementos de transporte)	5

El importe de la dotación a la amortización del ejercicio ascendió en 2024 a la cantidad de 38.518,35 euros. La dotación a la amortización del ejercicio de 2025 ha ascendido a 40.808,63 euros.

Al cierre de cada ejercicio, la sociedad analiza si se produce el deterioro de algún elemento, es decir, si su importe recuperable es inferior a su valor contable. En este caso, se reconoce del deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2025 no se constata ninguna pérdida por deterioro.

c) Inversiones Inmobiliarias

Los terrenos y construcciones, arrendados o destinados al arrendamiento o para obtener una plusvalía en su venta en ejercicios futuros, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Se considera arrendamiento cuando la sociedad ha convenido con el arrendatario el derecho a usar un activo propiedad de la sociedad, durante un período determinado a cambio de percibir una serie de pagos o cuotas, sin ser un arrendamiento financiero.

Se valoran por su precio de adquisición que incluye el precio de compra y los gastos de adquisición. En aquellas incorporaciones como desembolso en especie de acciones suscritas en ampliaciones de capital, por el valor a efectos de escritura, soportado por informe de experto independiente. La Diputación Foral de Alava (accionista único de la sociedad) cedió a la sociedad a título gratuito, por un periodo de quince años, el uso de la instalación deportiva denominada Pabellón Fernando Buesa Arena, para llevar a cabo su gestión y explotación. Atendiendo al destino de la instalación, la cesión se ha registrado en la cuenta de Inversiones Inmobiliarias. por el valor actualizado de las rentas a obtener por parte de la sociedad durante el periodo de cesión, con contrapartida en la cuenta de Subvenciones, donaciones y legados.

Se amortizan de forma lineal aplicando el porcentaje anual del 3%, de acuerdo a la vida útil y la naturaleza de los activos. En el caso de la instalación deportiva Fernando Buesa Arena, se amortiza de forma lineal considerando el periodo de la cesión de quince años.

La dotación a la amortización del ejercicio 2024 ascendió a 694.195,38 euros y la dotación del ejercicio de 2025 ha ascendido a 675.960,56 euros.

Atendiendo a la situación de los activos y su valoración se registra el deterioro de valor adicional a la corrección de valor por amortización, toda vez se comprueba que existen indicios de que algún activo de esta naturaleza pueda estar deteriorado tanto por causas de mercado como por otras circunstancias. El deterioro de valor registrado en el ejercicio asciende a 123.176,40 euros. (147.236,63 euros en 2024). El deterioro de valor acumulado asciende a 5.098.397,66 euros.

d) Arrendamientos

La sociedad tiene suscritos como arrendador contratos de arrendamiento de inmuebles con opción de compra, considerados como arrendamiento financiero.

Esta clasificación se fundamenta en que o bien no existen dudas razonables de que el arrendatario ejercerá la opción de compra o bien la ha ejercido, por lo que se presume la transferencia de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Se registran por el valor nominal de los pagos a recibir por cuanto los contratos contemplan el devengo de un tipo de interés contractual.

Los intereses se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado, así como los riesgos y beneficios inherentes las tiene el arrendador. En este caso, los ingresos y gastos derivados del arrendamiento se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

e) Instrumentos de patrimonio

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, Norma 9 Instrumentos financieros y coberturas contables, las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se clasifican en de la categoría Activos financieros a coste. Se valoran por su valor razonable que es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los gastos de transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, se consideran en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de participaciones cuya adquisición ha sido financiada con subvenciones.

f) Instrumentos Financieros

f.1) Activos Financieros

Activos financieros a coste amortizado

Están registrados en esta partida los créditos por operaciones comerciales y no comerciales de cuantía determinada, para los que se estima recuperar el desembolso realizado por la sociedad y los depósitos constituidos.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, Norma 9 Instrumentos financieros y coberturas contables, se clasifican en de la categoría Activos financieros a coste amortizado.

Se registran inicial y posteriormente por su valor razonable, que es el precio de la transacción más los costes directamente atribuibles. Posteriormente se valoran por su coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este criterio en las operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año, que no tienen un tipo de interés contractual ya que se espera recibir las cantidades en el corto plazo.

En las operaciones con vencimiento superior se aplica la citada valoración, por tener un tipo de interés explícito y contractual. Los intereses son registrados en el momento de su devengo.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su nominal o precio de transacción deducido su posible deterioro.

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

Activos financieros a coste

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de Activos a coste amortizado.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, de acuerdo con la norma relativa a esta última, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de Activos a coste amortizado.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones financieras a corto plazo se mantienen hasta el vencimiento, no difiriendo su valoración respecto a la valoración inicial.

f.3) Pasivos Financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

La totalidad de pasivos financieros se clasifican como Pasivos financieros a coste amortizado.

Se incluyen en este epígrafe las deudas por compras y prestaciones de servicios, y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la sociedad.

Se registran tanto en el momento del reconocimiento como posteriormente, por su valor razonable, que es el precio de transacción, calculado añadiendo el valor de la contraprestación, los gastos directamente atribuibles. Se aplica este criterio, dado que o bien se espera liquidar los pasivos en el corto plazo, o bien en el caso de vencimiento a largo plazo, tienen fijado un tipo de interés contractual.

g) Existencias

El punto de partida es la realidad física de cada Plan Parcial.

A la vista de ésta, la superficie es de dos clases: industrial neta y de dominio público. Sumadas ambas se obtiene la superficie total del respectivo Polígono.

Con carácter general y salvo excepciones, las parcelas netas de terreno industrial son propiedad de Alava Agencia de Desarrollo, S.A.U., o lo han sido de ella y fueron vendidas para instalar industrias.

La total superficie industrial es el concepto básico para el cálculo del valor de las existencias y la imputación de los costes de las urbanizaciones.

Las superficies de dominio público han de cederse y carecen por tanto de valor inventariable, procediendo la repercusión de su coste sobre las parcelas netas industriales.

Los terrenos rústicos y parcelas y edificios industriales adquiridos en condiciones de venta se valoran por su precio de adquisición o al valor neto de realización, el menor de los dos.

La sociedad adquiere y urbaniza terrenos para la promoción de polígonos y edificios industriales que registra por su precio de adquisición o a su valor neto de realización, el menor de los dos. Dicho valor de realización, está subordinado, en ocasiones, a fines de un contenido social y económico más amplio, conforme al objeto social de la sociedad citado en la Nota 1 anterior. La corrección del precio de adquisición al valor neto de realización, se realiza mediante la dotación a la provisión por deterioro de existencias.

Las promociones en curso y terminadas se valoran añadiendo al precio de coste de adquisición del terreno, los gastos de urbanización hasta la puesta en venta de las parcelas.

Las parcelas adquiridas y terminadas se valoran al precio de adquisición. No obstante, la sociedad aplica un criterio de valoración en coherencia con la política comercial a realizar de acuerdo a la actual situación del mercado inmobiliario. Este criterio de valoración se basa en el valor estimado de reposición del suelo urbanizado, basado en el valor de tasación del suelo, calculado por el Servicio de Expropiaciones del Departamento de Infraestructuras y Movilidad de la Diputación Foral de Alava. A este valor se añade el coste efectivo de la urbanización soportado por la sociedad. Este criterio se aplica a las parcelas de terreno que integran los polígonos industriales más significativos, que son Galzar, Subillabide, Casablanca y Nanclares.

En circunstancias en las que se evidencia una depreciación superior, se ha llevado a cabo una valoración realizada por expertos independientes determinando su valor real. La diferencia respecto al valor contable se corrige registrando el deterioro de valor.

La diferencia entre el valor resultante de aplicar dicho criterio y el valor contable inicial se contempla en la cuenta de Provisión por deterioro de existencias.

h) Subvenciones, donaciones y legados

h.1) Cesión gratuita de activos

Las cesiones a título gratuito de activos, se valoran por el valor razonable del bien cedido en explotación conforme a su naturaleza y se imputan a resultados de forma lineal en el período de duración de la cesión que es de quince años, en la misma proporción en la que se registra su depreciación.

h.2) Subvenciones de capital

Las subvenciones de capital se valoran por el importe efectivamente concedido y abonado, y se aplican a resultados en el período de duración de la vida útil o utilización de los elementos financiados o bien de su deterioro de valor. La sociedad ha cumplido con la totalidad de requisitos necesarios para la obtención de las subvenciones concedidas.

Hasta que no se cumplan las condiciones establecidas para la aplicación de la subvención a su finalidad, los importes percibidos o reconocidos, son registrados en cuentas del pasivo exigible hasta que se ejecuten los proyectos subvencionados.

Las aportaciones recibidas del socio único con la finalidad de cubrir déficits de explotación, no constituyen ingresos siendo registradas directamente en los fondos propios, siempre y cuando no sean reintegrables.

i) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se calcula a partir del resultado contable aplicando los ajustes respecto a la base imponible. Una vez determinada la base imponible, se aplica el tipo de gravamen y la cuota resultante es minorada por las deducciones a que tiene derecho la sociedad, constituyendo el gasto por impuesto corriente, sin que se ponga de manifiesto gasto por impuesto diferido.

No obstante, presenta en el ejercicio base imponible negativa.

Por otra parte, no figura registrado el efecto del crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas a compensar en futuros ejercicios.

j) Ingresos y gastos

Se ha aplicado el principio del devengo en el registro de Ingresos y Gastos, es decir, se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan independientemente de la corriente financiera o monetaria derivada de ellos.

El criterio básico seguido para el reconocimiento de los ingresos procedentes de las ventas de las parcelas de los inmuebles afectos a la actividad habitual de la sociedad, es el de registrar las mismas en el ejercicio en el que cuenten con la debida formalización, escritura o contrato de compra y venta, y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente de dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, imputándose, consecuentemente, en dicho ejercicio los beneficios o pérdidas derivadas de cada operación, netos, en su caso, de la aplicación de las provisiones para promociones explicada en la Nota 4.g). Hasta que se produce dicha venta las cantidades entregadas a cuenta por el comprador son registradas en la cuenta de pasivo, Anticipos de clientes.

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los usuarios y deudores. En ese momento, la entidad valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

Reconocimiento

La entidad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la entidad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la entidad dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la entidad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la entidad transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El deudor recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la entidad (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra entidad asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La sociedad produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del deudor).
- c) La sociedad elabora un activo específico para el deudor (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el deudor).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la entidad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el deudor obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la entidad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El deudor asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la entidad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la entidad puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.
- b) La sociedad ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un deudor o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la entidad cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la entidad puede tener la posesión física de un activo que controla el deudor.
- c) El deudor ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una entidad puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al deudor de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la entidad podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del deudor.

Sin embargo, si la sociedad no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del deudor.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un deudor en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El deudor tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la entidad conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al deudor, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la entidad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la entidad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la entidad en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

k) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas de sucesos pasados de los que pudieran derivarse perjuicios patrimoniales para la sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes que comprenden obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no una o más circunstancias, no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa de los mismos en las notas de la memoria.

l) 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. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes, cuando están vinculados al ciclo normal de la explotación de la sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, o bien su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Si se trata de efectivo o activos líquidos equivalentes, su utilización no está restringida por un período superior a un año.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año. No obstante, por aplicación de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, el criterio delimitador aplicable a un elemento para su adscripción como existencia o inmovilizado es el destino que va a servir de acuerdo con el objeto de la actividad.

m) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes en la plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio y en función de los acuerdos específicos con la dirección. Cualquier pago por este concepto se contabiliza como gastos en el momento en que se produce el acuerdo de despido.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los costes incurridos en adquisiciones de activos destinados a las actividades relacionadas con el medioambiente, se consideran inversiones de inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con esta actividad, se consideran gastos del ejercicio.

p) Transacciones con empresas vinculadas

La sociedad ha realizado transacciones con empresas vinculadas, siendo las más significativas las realizadas con su socio único (Diputación Foral de Alava). Estas han sido básicamente de naturaleza patrimonial y financiera.

Asimismo, ha realizado otras transacciones con entidades pertenecientes al sector público foral, valoradas a precio de mercado.

Los saldos deudores que mantiene la sociedad con la Diputación Foral de Alava son liquidados al tipo de interés contractual, fijado entre ambas partes, que es el aplicado por la Diputación en sus transacciones financieras.

NOTA 5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

La evolución experimentada por la partida de “Aplicaciones Informáticas” ha sido la siguiente:

Coste	Euros
Saldo Final (31.12.2023)	158.445,12
- Altas	2.499,10
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2024)	160.944,22
- Altas	0,00
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2025)	160.944,22

Amortización Acumulada	Euros
Saldo Final (31.12.2023)	-154.671,78
- Altas	-2.105,97
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2024)	-156.777,75
- Altas	-2.080,92
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2025)	-158.858,67

SALDO NETO	2.085,55
-------------------	-----------------

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas con un valor bruto contable de 150.539,58 euros (150.539,58 euros al 31 de diciembre de 2024).

NOTA 6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento experimentado durante el ejercicio por las partidas que componen este epígrafe ha sido el siguiente:

Coste	Construcciones	Mobiliario	Equipos Informáticos	Elementos Transporte	Anticipos e Inmov en curso	Total
Saldo Final (31.12.23)	1.218.311,61	63.561,10	34.156,65	20.124,11	10.313,00	1.346.466,47
- Altas	0,00	0,00	1.011,26	0,00	0,00	1.011,26
- Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.24)	1.218.311,61	63.561,10	35.167,91	20.124,11	10.313,00	1.347.477,73
- Altas	150.000,00	0,00	11.398,13	0,00	36.081,25	197.479,38
- Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.25)	1.368.311,61	63.561,10	46.566,04	20.124,11	46.394,25	1.544.957,11

Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Construcciones	Mobiliario	Equipos Informáticos	Elementos Transporte	Anticipos e Inmov en curso	Total
Saldo Final (31.12.23)	-730.458,81	-63.473,65	-29.408,34	-20.124,11	0,00	-843.464,91
- Altas	-36.549,36	-19,80	-1.949,19	0,00	0,00	-38.518,35
- Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.24)	-767.008,17	-63.493,45	-31.357,53	-20.124,11	0,00	-881.983,26
- Altas	-37.299,36	-19,80	-3.489,47	0,00	0,00	-40.808,63
- Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.25)	-804.307,53	-63.513,25	-34.847,00	-20.124,11	0,00	-922.791,89

TOTAL NETO	564.004,08	47,85	11.719,04	0,00	46.394,25	622.165,22
-------------------	-------------------	--------------	------------------	-------------	------------------	-------------------

- Todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la actividad de la sociedad y se encuentran libres de cargas y gravámenes.
- Con fecha 17 de octubre de 2025, la sociedad ha suscrito un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre un inmueble destinado a oficinas sito en C/ Jose Landazuri 13 de Vitoria-Gasteiz. La duración se extiende en un periodo de diez años durante pudiendo ejercer en cualquier momento la opción de compra. El importe de las cuotas de principal correspondientes a la totalidad del contrato que pueden ser aplicadas a su totalidad al precio de compra, asciende a 150.000,00 euros. Atendiendo a las condiciones del contrato y su finalidad ha sido incorporado al inmovilizado de la sociedad.
- Se encuentran totalmente amortizados y en uso elementos de inmovilizado correspondientes a mobiliario por 63.363,10 euros equipos informáticos por 27.615,60 euros y elementos de transporte por 20.124,11 euros.
- Las pólizas de seguros contratadas por la sociedad proporcionan una adecuada cobertura de su valor.

NOTA 7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

La evolución experimentada por esta partida ha sido la siguiente:

Coste	Terrenos	Edificios	Saldo Final
Saldo Final (31.12.23)	21.471.809,73	19.010.906,67	40.482.716,40
- Altas por compra	312.736,00	0,00	312.736,00
- Altas por permuta	353.399,21	0,00	353.399,21
- Bajas por permuta	-353.399,21	0,00	-353.399,21
- Bajas por venta	-89.802,45	-1.015.876,37	-1.105.678,82
Saldo Final (31.12.24)	21.694.743,28	17.995.030,30	39.689.773,58
- Altas por compra	0,00	0,00	0,00
- Bajas por venta	-33.780,65	-117.798,01	-151.578,66
Saldo Final (31.12.25)	21.660.962,63	17.877.232,29	39.538.194,92

Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Terrenos	Edificios	Saldo Final
Saldo Final (31.12.23)	-2.924.384,04	-7.678.982,63	-10.603.366,67
- Altas	-2.458,44	-812.037,07	-814.495,51
- Bajas por venta	0,00	808.224,13	808.224,13
- Bajas por correccion de valor	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.24)	-2.926.842,48	-7.682.795,57	-10.609.638,05
- Altas	-2.458,44	-722.486,19	-724.944,63
- Bajas por venta	0,00	60.364,42	60.364,42
- Bajas por correccion de valor	0,00	0,00	0,00
Saldo Final (31.12.25)	-2.929.300,92	-8.344.917,34	-11.274.218,26

TOTAL NETO	18.731.661,71	9.532.314,95	28.263.976,66
-------------------	----------------------	---------------------	----------------------

Movimientos del ejercicio

Altas

No se han producido altas durante el ejercicio.

Bajas

Baja por venta de un pabellón industrial integrado en la promoción de Pabellones Industriales de Subillabide pabellón nº 1 que se encontraba arrendado. El precio de venta ha ascendido a 180.572,94 euros, devengando un resultado positivo de 89.358,70 euros.

Activos

La relación de los activos que integran esta cuenta es la siguiente:

	Terreno	Edificio	Total	Depreciación	Valor Neto
- Terrenos e instalaciones Jundiz	1.709.870,42	0,00	1.709.870,42	-1.709.870,42	0,00
- Promoción pabellones en Subillabide	585.393,54	2.041.351,87	2.626.745,41	-1.086.869,56	1.539.875,85
- Naves industriales c/ Artapadura - Vitoria	85.496,12	922.503,88	1.008.000,00	-344.356,40	663.643,60
- Nave Industrial (Chiclana de la Frontera)	978.031,94	3.417.692,51	4.395.724,45	-2.070.336,01	2.325.388,44
- Naves Industriales (Chiclana de la Frontera)	678.076,31	2.369.510,01	3.047.586,32	-1.062.013,23	1.985.573,09
- Parcela de Terreno Pedrola - Zaragoza	397.738,00	0,00	397.738,00	0,00	397.738,00
- Parcela de Terreno P.I. Salvatierra - Agurain	6.474.984,80	0,00	6.474.984,80	0,00	6.474.984,80
- Parcela de Terreno P.I. Salvatierra - Agurain	217.762,02	0,00	217.762,02	0,00	217.762,02
- Parcela de Terreno P.I. Salvatierra - Agurain	135.637,18	0,00	135.637,18	0,00	135.637,18
- Parcelas de Terreno Logroño - La Rioja	4.091.409,00	0,00	4.091.409,00	0,00	4.091.409,00
- Parcelas de Terreno c/ Miravalles - Vitoria	543.835,79	0,00	543.835,79	0,00	543.835,79
- Parcelas de Terreno Legutiano - Alava	1.518.000,00	0,00	1.518.000,00	0,00	1.518.000,00
- Pabellon poligono Industrial de Subillabide	2.120.100,36	6.158.819,87	8.278.920,23	-3.881.508,30	4.397.411,93
- Terrenos y pabellones en Elburgo (Alava)	1.037.970,78	0,00	1.037.970,78	0,00	1.037.970,78
- Parcela de terreno Eskalmendi	318.489,37	0,00	318.489,37	0,00	318.489,37
- Parcela de Terreno SAUI 1 y 3 Salvatierra -Agurain	312.736,00	0,00	312.736,00	0,00	312.736,00
- Fincas Rusticas	455.431,00	0,00	455.431,00	-419.790,58	35.640,42
- Pabellon Fernando Buesa Arena	0,00	2.967.354,15	2.967.354,15	-699.473,76	2.267.880,39
Total	21.660.962,63	17.877.232,29	39.538.194,92	-11.274.218,26	28.263.976,66

La situación de los inmuebles es la siguiente:

Terrenos y edificaciones industriales

- Terrenos e instalaciones en Jundiz: La sociedad es propietaria de la tercera parte indivisa de terrenos e instalaciones en el Polígono Industrial de Jundiz. Se encuentran arrendados percibiendo unas cuotas anuales de 55.750,62 euros. Atendiendo a la situación del inmueble, ha sido considerado el deterioro de valor por su importe total.
- Promoción de pabellones en Polígono Industrial de Subillabide: Integra esta partida la promoción de pabellones industriales promovidos en el Polígono Industrial de Subillabide. Con una superficie total original de 7.168,24 m², los datos de los arrendamientos correspondientes a los ejercicios de 2024 y 2025, son los siguientes:

	2025	2024
- Pabellones arrendados	14,00	15
- Superficie arrendada	4.259,67	4.533,56
- Valor superficie arrendada (*)	1.239.034,88	1.421.157,51
- Ingresos por arrendamiento	120.650,17	124.498,99
- Pabellones cedidos	3	3
- Superficie cedida	807,35	807,35
- Valor superficie cedida (*)	272.350,54	272.350,54

(*) Valor neto contable

Se encuentran sujetos a arrendamiento con opción de compra dos pabellones, siendo el importe total de la opción de compra la cantidad de 153.888,78 euros.

La sociedad cedió en el ejercicio 2019 a título gratuito, por un periodo de cinco años a la Fundación Valle Salado de Añana tres pabellones industriales integrantes de esta promoción, valorados (valor neto contable) en 272.350,54 euros. Posteriormente en 2023, esta cesión se amplió hasta un total de once años y cuatro meses.

- La nave industrial identificada como C-2.5 integrante de conjunto de Naves Industriales calle Artapadura, con un valor bruto de 252.000,00 euros (valor neto contable de 172.829,62 euros) y una superficie de 390,50 m² se encuentra cedida en uso sin contraprestación por un periodo de diez años desde noviembre de 2018 a la Diputación Foral de Alava. Al término de la cesión esta entidad deberá entregar la nave en las mismas condiciones en que la recibió.
- La nave industrial identificada como C-2.17 integrante del conjunto de Naves Industriales calle Artapadura, con un valor bruto de 252.000,00 euros (valor neto contable de 172.829,62 euros) y una superficie de 390,50 m² se encuentra cedida sin contraprestación a una asociación sin ánimo de lucro, por periodos anuales que son renovados sucesivamente.
- La nave industrial identificada como C-2.16 integrante del conjunto de Naves Industriales calle Artapadura, con un valor bruto de 252.000,00 euros (valor neto contable de 172.829,62 euros) y una superficie de 390,50 m² se encuentra libre en la actualidad.
- La nave industrial identificada como C-2.6 integrante de conjunto de Naves Industriales calle Artapadura, con un valor bruto de 252.000,00 euros (valor neto contable de 172.829,62 euros) y una superficie de 390,50 m² se encuentra arrendada hasta la fecha de febrero de 2027. Las cuotas de arrendamiento del ejercicio han ascendido a 11.012,16 euros.
- Se encuentra arrendada con opción de compra la nave industrial nº 16-UE-1 sita en Chiclana de la Frontera (Cádiz) de 10.755,55 m² de superficie. Atendiendo a las condiciones del contrato fue ajustado el valor neto contable al valor de la opción de compra, que es de 2.287.974,68 euros. El importe anual de los ingresos por arrendamiento obtenidos ha ascendido a 65.117,00 euros.
- Se encuentran arrendadas con opción de compra las naves industriales nº 2-4-5-6 sitas en Chiclana de la Frontera (Cádiz) de 2.614,48 m² de superficie. Atendiendo a las condiciones del contrato fue ajustado el valor neto contable al valor de la opción de compra, que es de 959.586,63 euros. El importe anual de los ingresos por arrendamiento obtenidos ha ascendido a 26.075,77 euros.
- Se encuentra arrendado con opción de compra la nave industrial nº 7 sita en Chiclana de la Frontera (Cádiz) de 592,52 m² de superficie. Atendiendo a las condiciones del contrato fue ajustado el valor neto contable al valor de la opción de compra, que es de 228.492,64 euros. El importe anual de los ingresos por arrendamiento obtenidos ha ascendido a 8.757,19 euros.
- Se encuentra arrendado con opción de compra la nave industrial nº 10 sita en Chiclana de la Frontera (Cádiz) de 591,76 m² de superficie. Atendiendo a las condiciones del contrato fue ajustado el valor neto contable al valor de la opción de compra, que es de 246.880,70 euros. El importe anual de los ingresos por arrendamiento obtenidos ha ascendido a 8.299,08 euros.
- Los pabellones 8 y 9 integrados en el conjunto de pabellones industriales sitos en Chiclana - Polígono Badenes con una superficie conjunta de 1.183,53 m² y un valor de 530.720,59 euros se encuentran arrendados. El importe anual de los ingresos por arrendamiento obtenidos ha ascendido a 17.778,25 euros.
- En diciembre de 2014, la sociedad suscribió un contrato de arrendamiento de la edificación sita en el Polígono Industrial de Subillabide, cuya construcción fue ejecutada por la sociedad. El arrendamiento se establece con una duración de 25 años contemplando prorrogas por periodos de cinco años, pudiendo ejercer el arrendatario en cada momento la opción de compra. La renta anual se fijó en la cantidad de 332.000,00 euros siendo actualizada de forma sistemática. A los efectos de opción de compra, se ha fijado su valor inicialmente en 7.505.958,00 euros disminuyendo cada ejercicio en función de la amortización del inmueble, estando fijada al cierre del ejercicio 4.397.411,94 euros. Las cuotas devengadas en el ejercicio de 2025 han ascendido a 403.255,07 euros.

El valor del terreno a los efectos de la opción de compra ha quedado fijado en 1.318.002,00 euros. Ha sido registrado el deterioro de valor calculado por la diferencia entre el precio de adquisición y el valor de la opción de compra del terreno. Asimismo, se ha considerado el efecto de la depreciación a los efectos de valorar el periodo de duración de la opción de compra, registrando un deterioro adicional acumulado de 2.034,790,34 euros.

Para la financiación de la operación, la Diputación Foral de Alava abonó en concepto de subvención de capital la cantidad de 2.500.000,00 euros, así como una autorización de endeudamiento de 4.000.000,00 euros para la suscripción de un préstamo cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 609.757,48 euros.

- Fueron incorporados en anteriores ejercicios terrenos y pabellones sitos en Elburgo (Alava) procediendo al derribo de los edificios reflejando el valor del suelo por 1.037.970,78 euros.
- El resto de las parcelas y edificios integrantes de esta partida, se encuentran disponibles para la venta o el arrendamiento. Se ha considerado la segregación de la finca matriz del Polígono Industrial de Salvatierra Agurain entregada en permuta, incluyendo las fincas recibidas.

Fincas rústicas

Con la fusión por absorción de Aldalur Araba, S.L. ha sido incorporado el derecho de usufructo sobre diversos terrenos rústicos de propiedad foral destinados a finalidades propias de un banco de tierras. El valor y la situación de las fincas es el siguiente:

- Fincas libres, con una superficie de 545.054,12 m² y un valor de 70.938,06 euros (Valor neto contable, 34.533,46 euros).
- Fincas arrendadas, con una superficie de 12.154,82 m² y un valor de 2.816,35 euros (Valor neto contable, 1.106,96 euros).
- Fincas cedidas en precario, con una superficie de 1.128.839,66 m² y un valor de 373.676,59 euros, totalmente depreciadas.

Pabellón Fernando Buesa Arena

Con fecha 14 de junio de 2022 el Consejo de Gobierno Foral acordó una nueva cesión gratuita a la sociedad de la explotación de la instalación deportiva Pabellón Fernando Buesa Arena. La duración de la cesión es de quince años a partir de la fecha del 31 de diciembre de 2022, una vez finalizada la vigencia de la cesión aprobada por el Acuerdo 925/2010 de 30 de diciembre.

Con fecha 31 de diciembre de 2022 la representación de la sociedad y de la entidad Saski Baskonia S.A D. acordaron el establecimiento a favor de Saski Baskonia S.A.D. del derecho de uso por un periodo de quince años de la instalación para la celebración de actividades directamente relacionadas con la actividad de esta entidad de equipo profesional de baloncesto. En contraprestación, Saski Baskonia SAD abonará a la sociedad un canon anual de 250.000,00 euros. Este importe vigente para los cuatro primeros años será revisado a partir del quinto año.

La cesión de uso de la instalación se ha incorporado al activo de Alava Agencia de Desarrollo S.A.U. en la partida de Inversiones Inmobiliarias Considerando la naturaleza de la operación y el destino del activo y los importes a obtener en el periodo de cesión, se ha valorado tomando como referencia el canon anual de 250.000,00 euros y el periodo de duración de la cesión, actualizando las rentas a obtener al tipo del Euribor vigente a la firma del contrato.

NOTA 8.- ARRENDAMIENTOS

La sociedad tiene suscritos y en vigor una serie de contratos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles de su propiedad, pudiendo transferir la propiedad jurídica al arrendatario al finalizar el período del contrato. Por ello, se presume la transferencia al arrendatario de los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Los saldos pendientes de cobro derivados de dichos contratos eran al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2025 los siguientes:

	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024
- A Corto Plazo	106.818,61	113.852,82
- A Largo Plazo	930.900,59	1.036.158,70
TOTAL	1.037.719,20	1.150.011,52

La relación de contratos y saldos pendientes es la siguiente:

	2025			2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
- Subillabide	192.612,26	23.560,31	216.172,57	216.172,57	23.155,09	239.327,66
- Subillabide	109.861,48	10.158,09	120.019,57	120.019,57	9.983,39	130.002,96
- Subillabide	110.632,82	10.135,91	120.768,73	120.768,73	9.961,59	130.730,32
- Subillabide	99.272,29	10.302,37	109.574,66	109.574,66	10.123,77	119.698,43
- Casablanca-Laguardia	137.817,58	32.360,64	170.178,22	170.178,22	31.564,11	201.742,33
- Barratxi	57.680,65	5.723,38	63.404,03	61.843,53	14.844,05	76.687,58
- P.I. Badenes Chiclana de la Frontera	223.023,51	14.577,91	237.601,42	237.601,42	14.220,82	251.822,24
TOTAL	930.900,59	106.818,61	1.037.719,20	1.036.158,70	113.852,82	1.150.011,52

Los aspectos más relevantes de los contratos son los siguientes:

- La sociedad suscribió en 2012 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial sito en el Polígono Industrial de Betoño, calle Barratxi, por importe de 187.679,87 euros. Su duración se extiende hasta 2029, ascendiendo la opción de compra al cierre del ejercicio a 63.404,03 euros. Se encuentran pendientes de pago y vencidas cuotas por importe de 25.793,66 euros, registradas en la cuenta de Deudores comerciales.
- La sociedad suscribió en 2014 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial en el Polígono Industrial de Casablanca por importe de 466.758,87 euros. Su duración se extiende hasta 2031, ascendiendo la opción de compra al cierre del ejercicio a 170.178,22 euros.
- La sociedad suscribió en 2019 un contrato de arrendamiento con opción de compra de una parcela en el Polígono Industrial de Subillabide. La duración del contrato es de 15 años, siendo el precio total de venta de 356.980,00 euros, pudiendo ejercer el comprador la opción de compra por el capital pendiente en cada momento, ascendiendo a la fecha de cierre del ejercicio a 216.172,57 euros.
- La sociedad suscribió en 2020 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial en el Polígono Industrial de Subillabide. La duración del contrato es de 15 años, siendo el precio total de venta de 160.026,00 euros, pudiendo ejercer el comprador la opción de compra por el capital pendiente en cada momento, ascendiendo a la fecha de cierre del ejercicio a 120.019,57 euros.

- La sociedad suscribió en 2021 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial en el Polígono Industrial de Subillabide. La duración del contrato es de 15 años, siendo el precio total de venta de 160.026,00 euros, pudiendo ejercer el comprador la opción de compra por el capital pendiente en cada momento, ascendiendo a la fecha de cierre del ejercicio a 120.768,73 euros.
- La sociedad suscribió en 2021 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial en el Polígono Industrial de Subillabide. La duración del contrato es de 15 años, siendo el precio total de venta de 160.026,00 euros, pudiendo ejercer el comprador la opción de compra por el capital pendiente en cada momento ascendiendo a la fecha de cierre del ejercicio a 109.574,66 euros.
- La sociedad ha suscrito en 2024 un contrato de arrendamiento con opción de compra de un pabellón industrial en el Polígono Industrial de Badenes sito en el municipio de Chiclana de la Frontera (Cádiz) La duración del contrato es de 15 años, siendo el precio total de venta de 254.158,28 euros, pudiendo ejercer el comprador la opción de compra por el capital pendiente en cada momento ascendiendo a la fecha de cierre del ejercicio a 237.601,42 euros.
- Los cobros a percibir en los diferentes ejercicios son los siguientes:

	2025	2024
- Hasta 1 año	106.818,61	113.852,82
- Entre 2 y 5 años	450.632,94	479.202,52
- Más de 5 años	480.267,65	556.956,25
TOTAL	1.037.719,20	1.150.011,59

- Las cuotas de arrendamiento contemplan amortización de principal e intereses. El tipo de interés devengado por cada contrato es el siguiente:

	Tipo Interés
- Subillabide	1,75%
- Barratxi	2,50%
- Casablanca	2,50%
- Badenes	2,51%

Además, la sociedad tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento de inmuebles, según se indica en la Nota 6 “Inversiones Inmobiliarias”.

NOTA 9.- INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

La evolución experimentada por los valores de las participaciones que posee la sociedad en otras empresas es la siguiente:

Coste	Empresas Asociadas
Saldo Final (31.12.2023)	44.853.127,91
- Altas	1.027.240,00
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2024)	45.880.367,91
- Altas	474.397,00
- Bajas	0,00
Saldo Final (31.12.2025)	46.354.764,91

Deterioro de Valor	Empresas Asociadas
Saldo Final (31.12.2023)	-19.353.982,58
- Altas	-293.214,85
- Bajas	185.324,56
Saldo Final (31.12.2024)	-19.461.872,87
- Altas	-351.558,59
- Bajas	180.285,33
Saldo Final (31.12.2025)	-19.633.146,13

VALOR NETO	26.721.618,78
-------------------	----------------------

Inversiones

La sociedad ha suscrito y desembolsado en el ejercicio 7.777 nuevas acciones de la sociedad Parque Tecnológico de Alava S.A. emitidas a la par con un valor nominal de 61,00 euros cada una de ellas siendo el importe total desembolsado de 474.397,00 euros. Para atender a este desembolso la sociedad ha recibido de la Diputación Foral de Alava una subvención a fondo perdido por dicho importe.

Deterioro de Valor

Se ha registrado un deterioro neto en el ejercicio de -171.273,26 euros. En 2024 el deterioro neto ascendió a -107.890,29 euros. El desglose por participadas es el siguiente:

	2025	2024
Aumento		
Parque Tecnológico de Alava S.A.	-351.558,59	-268.537,28
Arabako Industrialdea S.A.	0,00	-24.677,57
Total Aumento	-351.558,59	-293.214,85
Disminución		
CTV-Centro de Transporte de Vitoria S.A.	175.634,23	185.324,56
Arabako Industrialdea S.A.	4.651,10	0,00
Total Disminución	180.285,33	185.324,56
DETERIORO / REVERSION NETA	-171.273,26	-107.890,29

Situación de las Sociedades Participadas

Arabako Industrialdea, S.A.

- Arabako Industrialdea, S.A. tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el territorio Histórico de Alava, mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial y la construcción de complejos industriales.
- Domicilio social en Vitoria-Gasteiz, calle Uzbina, nº 24 – Oficina 13, Polígono Industrial de Jándiz.
- Porcentaje de Participación: 43,25%
- Valor en libros: 3.823.210,88 euros.
- Patrimonio Neto al cierre del ejercicio 2025:

Concepto	Euros
- Capital Social	12.855.624,39
- Reservas	286.389,09
- Resultados negativos	-4.312.970,00
- Resultado del ejercicio (*)	10.754,00

(*) Resultado de explotación: 66.446,00 euros.

CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A.

- CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A. tiene por objeto social la promoción, instalación y explotación del Centro de Transporte de Vitoria y recinto aduanero, para mejorar el tráfico de mercancías en Vitoria-Gasteiz.
- Domicilio social en calle Lermendabide, 8 – Polígono Industrial de Jándiz. Vitoria-Gasteiz.
- Porcentaje de Participación: 39,774%
- Valor en libros: 6.620.429,26 euros.
- Patrimonio Neto al cierre del ejercicio 2025:

Concepto	Euros
- Capital Social	16.085.328,00
- Reservas	2.173.831,00
- Resultado del ejercicio (*)	725.901,00

(*) Resultado de explotación: 702.041,00 euros

- En este caso la reversión del deterioro se circunscribe a las acciones no subvencionadas.

Parque Tecnológico de Alava, S.A.

- Parque Tecnológico de Alava, S.A. con objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión empresarial mediante la construcción de infraestructuras para empresas innovadoras y de alta tecnología.
- Domicilio social en Parque Tecnológico de Miñano (Alava), oficinas centrales.
- Porcentaje de Participación: 23,72%
- Valor en libros: 15.048.958,64 euros.
- Fondos Propios al cierre del ejercicio 2025:

	Euros
- Capital Social	81.789.288,00
- Reservas	-16.442.564,00
- Resultado del ejercicio (*)	-1.806.359,00

(*) Resultado de explotación: -2.164.340,00 euros

- En este caso al reconocer un deterioro irreversible de acciones subvencionadas, se produce un deterioro de valor superior a su valor teórico contable.

Araba Logística, S.A.

- Araba Logística, S.A. con objeto social de explotación de edificaciones destinadas a actividades logísticas.
- Domicilio social en calle Avenida Alava, s/n – Rivabellosa.
- Porcentaje de Participación: 13,11%
- Valor en libros: 1.229.020,00 euros.
- Patrimonio Neto al cierre del ejercicio 2025:

	Euros
- Capital Social	1.750.005,00
- Reservas	14.068.776,98
- Resultado del ejercicio (*)	-887.078,87

(*) Resultado de explotación: -1.306.636,47 euros

La sociedad ha percibido en el ejercicio un dividendo de 2.528.800,85 euros

NOTA 10.- ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

10.a) Activos Financieros

El desglose de las diferentes partidas que integran los activos financieros de la sociedad, a excepción de la inversión en empresas asociadas a la fecha del 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2025			2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
- Instrumentos de patrimonio	236.271,70	0,00	236.271,70	218.537,05	0,00	218.537,05
- Préstamos y otras cuentas a cobrar	1.512.267,62	151.331,31	1.663.598,93	1.667.599,03	157.227,52	1.824.826,55
- Deudores comerciales y otros	0,00	332.986,82	332.986,82	0,00	811.352,57	811.352,57
- Otros activos financieros	112,22	4.957.886,04	4.957.998,26	112,22	5.207.649,25	5.207.761,47
TOTAL	1.748.651,54	5.442.204,17	7.190.855,71	1.886.248,30	6.176.229,34	8.062.477,64

Instrumentos de patrimonio

La sociedad es titular de un total de 60.000 acciones de 0,05 euros cada una de ellas de valor nominal de la Sociedad de Capital Riesgo Stelum Foods & Tech I. S.C.R., S.A. totalmente suscritas y desembolsadas. El capital social asciende a 1.427.577,00 euros por lo que Alava Agencia de Desarrollo SAU es titular de una participación del 0,21% del total del Capital Social. En 2025 ha suscrito y desembolsado participaciones por un total de 14.000,00 euros. La sociedad ha adquirido un compromiso de realizar un desembolso total de 100.000,00 euros.

El objeto social de esta sociedad lo constituye las actividades propias de la toma de participaciones temporales en el capital de empresas del sector de alimentación y bebidas y todos los elementos de su cadena de valor que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente. La información económica al cierre del ejercicio es la siguiente:

Concepto	Euros
- Capital Social	1.427.577,00
- Reservas	24.431.003,00
- Resultado del ejercicio	-687.295,00
- Ajustes por cambio de valor	2.427.293,00

El valor en libros de esta participación asciende a 57.997,39 euros, al haber considerado un deterioro de valor de -2.002,61 euros.

La sociedad es titular de un total de 195.000 acciones de 0,10 euro cada una de ellas de valor nominal de la Sociedad de Capital Riesgo Easo Ventoures II S.C.R., S.A. totalmente suscritas y desembolsadas. El capital social asciende a 1.421.463,00 euros, por lo que Alava Agencia de Desarrollo SAU es titular de una participación del 1,37 % del total del Capital social. La sociedad ha adquirido un compromiso de realizar un desembolso total de 300.000,00 euros.

El objeto social de esta sociedad lo constituye las actividades propias de la toma de participaciones temporales en el capital de empresas innovadoras con un alto potencial de crecimiento, con preferencia de su área geográfica no financieras y de naturaleza no inmobiliaria que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente. La información económica al cierre del ejercicio es la siguiente:

Concepto	Euros
- Capital Social	1.421.463,00
- Resultados negativos ej ant	10.008.153,00
- Resultado del ejercicio	949.257,00
- Ajustes por cambio de valor	616.531,00

El valor en libros de esta participación asciende a 178.274,31 euros, al haber considerado un deterioro de valor de -16.725,69 euros.

Préstamos y otras cuentas a cobrar

Los préstamos concedidos son los siguientes:

Préstamos	2025			2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
- Pagos aplazados por venta de inmuebles	581.367,13	48.704,17	630.071,30	631.440,33	43.374,70	674.815,03
- Cuotas pendientes de cobro arrendamiento financiero	930.900,59	106.818,61	1.037.719,20	1.036.158,70	113.852,82	1.150.011,52
TOTAL	1.512.267,72	155.522,78	1.667.790,50	1.667.599,03	157.227,52	1.824.826,55

- Pagos aplazados por Venta de Inmuebles

Recoge esta partida el importe de los pagos aplazados por la venta de inmuebles. Los diferentes contratos, anualidades y tipos de interés son los siguientes:

	Anualidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Tipo Interés
- Pabellon Miñano	77.828,40	48.704,17	581.367,13	630.071,30	Euribor + 2,00%
TOTAL		48.704,17	581.367,13	630.071,30	

Los pagos aplazados por la venta del pabellón de Miñano formalizada en 2021 están garantizados con primera hipoteca del inmueble compartiendo rango con deudas de otras entidades financieras. Se amortiza en quince años mediante pagos mensuales iguales de 6.105,48 euros que comprenden amortización de principal e intereses, devengando un tipo de interés del Euribor + 2%.

Los vencimientos por ejercicios son los siguientes:

	Euros
- Hasta 1 año	48.704,17
- Entre 1 y 5 años	215.705,58
- Mas de 5 años	365.661,55
TOTAL	630.071,30

- Cuotas pendientes de cobro – Arrendamiento Financiero

Las cuotas pendientes de cobro derivadas de los contratos de arrendamiento financiero se detallan en la Nota 8.

Deudores Comerciales y Otros

Con vencimiento a corto plazo se desglosa esta partida en los siguientes conceptos:

	2025	2024
- Deudores comerciales	760.422,29	1.094.197,43
- Deudores varios	9.205,30	0,00
- Administraciones Públicas (Nota 15)	7.127,25	40.936,18
- Personal	6.663,32	3.570,00
- Deterioro de valor	-450.431,34	-327.351,04
TOTAL	332.986,82	811.352,57

Otros Activos Financieros

Se desglosa esta partida en los siguientes conceptos:

	2025			2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
- Fianzas y depósitos	112,22	150.308,51	150.420,73	112,22	92.845,21	92.957,43
- Partidas pendientes de aplicación	0,00	4.363,77	4.363,77	0,00	79.450,83	79.450,83
- Cuenta Poligonos industriales	0,00	-1.425,07	-1.425,07	0,00	-209,72	-209,72
- Cuenta Especial Diputación Foral de Alava	0,00	4.799.640,93	4.799.640,93	0,00	5.035.562,93	5.035.562,93
TOTAL	112,22	4.952.888,14	4.953.000,36	112,22	5.207.649,25	5.207.761,47

Alava Agencia de Desarrollo, S.A.U. mantiene un depósito en efectivo integrado en las cuentas generales de la Diputación Foral de Alava. No ha devengado interés durante el ejercicio.

10.b) Pasivos Financieros

El desglose de las diferentes partidas que integran los pasivos financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	2025			2024		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
- Deudas con entidades de crédito	409.118,63	203.252,60	612.371,23	412.326,23	609.757,48	1.022.083,71
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	443.538,47	0,00	443.538,47	472.868,29	0,00	472.868,29
- Acreedores por arrendamiento financiero	13.340,82	134.469,74	147.810,56	0,00	0,00	0,00
- Otros pasivos financieros	330.331,89	1.265.787,70	1.596.119,59	342.324,07	1.495.271,18	1.837.595,25
TOTAL	1.196.329,81	1.603.510,04	2.799.839,85	1.227.518,59	2.105.028,66	3.332.547,25

Deudas con entidades de crédito

Corresponde el saldo al crédito concedido con fecha de 8 de mayo de 2015 por la entidad Banco de Santander Central Hispano por un total dispuesto de 3.658.544,00 euros destinado a la financiación de un pabellón industrial de su propiedad sito en el polígono industrial de Subillabide, sobre el que se ha suscrito un contrato de arrendamiento. Con vencimiento en 12 años con tres de carencia devenga un interés del Euribor + 0,82% (4,78 % en 2025). Está avalado por la Diputación Foral de Alava. Los vencimientos de este préstamo son los siguientes:

Ejercicio	Euros
2026	406.504,88
2027	203.252,60
Total	609.757,48

Se incluyen en el saldo contable intereses devengados no vencidos por 2.531,26 euros. Además, existe un saldo de -82,49 euros por disposición de tarjeta de crédito.

Cuotas arrendamiento financiero

Recoge esta partida las cuotas de arrendamiento con opción de compra del inmueble sito en C/ Landázuri, 13 de Vitoria-Gasteiz. Las cuotas a abonar por ejercicios son las siguientes:

Ejercicio	Euros
2026	13.340,82
2027	13.697,55
2028	14.063,82
2029	14.439,89
2030	14.826,01
2031	15.735,47
2032	18.755,41
2033	19.256,93
2034	19.771,86
2035	3.922,80
Total	147.810,56

Otros Pasivos Financieros

Recoge esta partida:

	2025	2024
- Aportaciones de socios pendientes de materialización	1.265.787,70	1.495.271,18
- Otros pasivos financieros (fianzas recibidas)	330.331,89	342.324,07
TOTAL	1.596.119,59	1.837.595,25

La partida de Aportaciones de socios pendientes de materialización, recoge la aportación concedida por la Diputación Foral de Alava mediante acuerdo 667/2022 de 8 de noviembre del Consejo de Gobierno Foral para la financiación de las iniciativas del Plan de Actuación Inmediata de la Comarca de Aiaraldea que contempla las siguientes iniciativas:

- Laudio Glass Hub, con un presupuesto de 500.000,00 euros, con fecha límite de actuación de 30 de junio de 2026.
- Aiaraldea Industrial Lab. con un presupuesto de 1.000.000,00 euros, con fecha límite de actuación de 30 de junio de 2026.
- Modernización de polígonos industriales con un presupuesto de 150.000,00 euros, con fecha límite de actuación de 30 de junio de 2026, tras acuerdo 107/2025 de 25 de febrero.

Esta aportación tiene la naturaleza de Aportación de socios a Fondos Propios, destinada a la financiación de los gastos en los que se materializaran las acciones descritas siendo irrevocable en función del grado de ejecución de los proyectos. Durante el ejercicio se han materializado gastos en la ejecución de estas acciones por importe de 229.483,48 euros, siendo el importe total aplicado desde el inicio del proyecto de 384.212,30 euros quedando pendiente de materializar un total de 1.265.787,70 euros.

10.c) Clasificación de activos y pasivos financieros

Activos financieros

	Saldo a 31/12/2025	Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	Activos a coste amortizado	Activos financieros a coste	Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto
Instrumentos financieros a largo plazo	1.748.539,42	236.271,70	1.512.267,72	0,00	0,00
Instrumentos financieros a corto plazo	5.434.270,49	0,00	5.434.270,49	0,00	0,00

Pasivos financieros

	Saldo a 31/12/2025	Pasivos financieros a coste amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
Instrumentos financieros a largo plazo	1.603.510,04	1.603.510,04	0,00
Instrumentos financieros a corto plazo	1.137.924,24	1.137.924,24	0,00

10.d) Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo procedente de los activos financieros

Riesgo de tipo de interés

Respecto a los activos financieros, sus excedentes de tesorería están depositados en la Diputación Foral de Alava, al tipo de interés convenido con dicha entidad. Por todo ello, el riesgo de tipo de interés es inexistente.

Respecto a los pasivos financieros, los tipos de interés están referenciados de tipo Euribor.

Riesgo de liquidez

La sociedad mantiene su tesorería en la propia Diputación Foral de Alava y en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de crédito

La mayor parte de las cuentas a cobrar a clientes y deudores están devengadas en operaciones de compraventa de inmuebles con garantía real.

NOTA 11.- EXISTENCIAS

La composición de la cuenta de Existencias al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	2025	2024
- Terrenos rústicos	571.265,19	571.265,19
- Promociones en curso	1.818.125,16	1.818.125,16
- Productos terminados	17.411.584,72	17.411.584,72
- Anticipos	507.000,36	507.000,36
- Deterioro de valor	-6.581.200,32	-6.581.200,32
TOTAL	13.726.775,11	13.726.775,11

a) Terrenos rústicos

Recoge este apartado el valor de las siguientes parcelas rústicas:

Polígono	Superficie m ²	Valor (Euros)
- Gojain	313.402	334.019,56
- Araia	149.610	143.271,20
- Ayala	61.155	53.762,46
- Litutxipi	1.648	3.941,90
- Amurrio	14.225	36.270,07
TOTAL		571.265,19

b) Promociones en curso

El desglose de las promociones en curso es el siguiente:

Polígono	Superficie m ²	Valor (Euros)
- Ortuna	12.076,00	124.635,16
- Casablanca	105.735,00	1.693.490,00
TOTAL		1.818.125,16

c) Productos terminados

Comprende este epígrafe las parcelas de la sociedad en condiciones y disponibles para la venta:

Polígono	Superficie m ²	Euros
- Gojain (*)	43.041,00	516.461,01
- Galzar (*)	92.083,00	3.334.948,66
- Subillabide (*)	64.431,00	4.353.129,85
- Casablanca II	49.305,00	5.859.164,59
- Nanclares	30.215,00	2.421.592,17
- Okendo (**)	2.530,00	101.358,54
- Asparrena - San Millan (**)	15.000,00	384.387,10
- Jundiz (**)	3.650,00	246.845,26
- Marquiana		193.697,54
TOTAL		17.411.584,72

(*) Promoción terminada

(**) Parcelas y pabellones en venta

d) Deterioro de Valor

La provisión por depreciación de existencias tiene por objeto aproximar el valor neto de determinadas promociones en curso y terminadas a su valor de realización, al constatar que éste resulta inferior a su valor contable.

El desglose de a provisión por deterioro, considerando su naturaleza y las diferentes promociones es el siguiente:

De promociones en curso	2025	2024
- Nanclares	0,00	0,00
- Casablanca	169.181,00	169.181,00
Total	169.181,00	169.181,00
De promociones terminadas	2024	2024
- Gojain	535.599,41	535.599,41
- Galzar	208.636,45	208.636,45
- Subillabide	899.174,09	899.174,09
- Casablanca	2.601.298,31	2.601.298,31
- Nanclares	1.466.613,18	1.466.613,18
- Marquijana	193.697,52	193.697,52
Total	5.905.018,96	5.905.018,96
Anticipos	2024	2024
- Finca 22792 SAUI 2	507.000,36	507.000,36
Total	507.000,36	507.000,36
TOTAL	6.581.200,32	6.581.200,32

El ajuste de valor de las existencias, que integran las promociones más significativas, está basado en la tasación del suelo, tomando como referencia el precio de suelo rústico determinado por el Servicio de Expropiaciones del Departamento de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la Diputación Foral de Alava. Los ajustes de valor por polígonos se describen a continuación:

- Polígono de Nanclares: corresponde a la valoración efectuada en la parcela del Sector 2 del Polígono Industrial de San José de los Llanos. El precio de adquisición de esta parcela, incluía las obras de infraestructura previas a la adquisición, así como el coste de los viales de acceso ya ejecutados. El valor se ha estimado considerando únicamente el precio de la superficie de terreno en rústico sin considerar ningún tipo de actuación.
Se basa este criterio en la estimación del coste total de la urbanización a ejecutar hasta la puesta a disposición de las parcelas, que absorbe en su totalidad el precio de mercado de la parcela urbanizada.
- Polígono de Casablanca II: Ante la situación de dicho polígono en cuanto a operaciones de venta, la sociedad ha procedido a solicitar una valoración actualizada realizada por expertos independiente, estimando un valor de tasación para la Fase I ya urbanizada y para la Fase II sin urbanizar.
- Polígonos de Galzar y Subillabide: En este caso se ha considerado el valor de la superficie de terreno aplicando los precios establecidos por el Servicio de Expropiación a la superficie bruta de terreno, imputable a las parcelas propiedad de la sociedad. No se lleva a cabo ajuste por coste de urbanización, que se valora por su coste efectivo.

El deterioro de valor correspondiente a la parcela sita en el polígono Gojain, tiene su origen en sus acuerdos para la liquidación de aprovechamiento lucrativo urbanístico con el Ayuntamiento de Legutio, que contempla la entrega gratuita de la parcela.

El deterioro de valor correspondiente a la parcela del polígono de Marquijana ha sido registrado en función de la estimación de su valor de mercado.

Consideran los administradores que, con los ajustes registrados, los valores de los inmuebles que integran la partida de existencias se encuentran adecuadamente estimadas en relación con la situación actual del mercado inmobiliario y la propia actividad de la sociedad basada en la promoción de empresas, mediante la creación de un tejido industrial, materializado en una reserva de suelo. De esta forma, el valor de las existencias no se verá afectado por las políticas de promoción a ejecutar por la sociedad. Las circunstancias que soportan esta valoración son las siguientes:

- El valor de suelo se ha estimado al precio actual de mercado.
- Los costes de urbanización se remontan a las efectivamente satisfechas en el momento de ejecución de las obras.
- Se han corregido aquellos gastos de urbanizaciones que no serán integradas en el valor de la parcela.

e) Compromisos de compra

Con fecha 20 de octubre de 2008, fue suscrito un compromiso de compra de la parcela de terreno, Finca 22796 SAUI-2 de las Normas Subsidiarias de Valdegovía a la sociedad “Valdegovía Sociedad Urbanística y Desarrollo Integral, S.A.”.

En virtud de este contrato se compromete a la compra de una parcela de 105.181,89 m² en el término de Valdegovia al precio de 6,60 euros/m².

Se ha abonado un anticipo de 507.000,36 euros, abonando el resto a la fecha de otorgamiento de la escritura pública.

NOTA 12.- FONDOS PROPIOS

El movimiento experimentado durante el ejercicio por las distintas cuentas que componen este epígrafe ha sido el siguiente:

	2024				2025		
	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
- Capital social	86.508.000,00	0,00	0,00	86.508.000,00	0,00	0,00	86.508.000,00
- Prima de emisión de acciones	9.472.420,94	0,00	0,00	9.472.420,94	0,00	0,00	9.472.420,94
- Reserva legal	1.573.864,40	0,00	0,00	1.573.864,40	0,00	0,00	1.573.864,40
- Reserva indisponible	6,67	0,00	0,00	6,67	0,00	0,00	6,67
- Reservas especiales	1.688.526,90	0,00	0,00	1.688.526,90	0,00	0,00	1.688.526,90
- Reserva voluntaria	21.807,44	0,00	0,00	21.807,44	0,00	0,00	21.807,44
- Resultados negativos	-34.423.408,32	0,00	0,00	-34.423.408,32	689.045,79	-1.488.061,33	-35.222.423,86
- Aportaciones de socios	361.645,79	689.045,79	-361.645,79	689.045,79	819.164,48	-689.045,79	819.164,48
- Pérdidas y ganancias	-361.645,79	361.645,79	-1.488.061,33	-1.488.061,33	627.324,64	1.488.061,33	627.324,64
TOTAL	64.841.218,03	1.050.691,58	-1.849.707,12	64.042.202,49	2.135.534,91	-689.045,79	65.488.691,61

- El capital social está fijado en 86.508.000,00 euros representado por 14.418 acciones nominativas de 6.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas, ostentando la totalidad de la participación la Diputación Foral de Alava.

Cabe señalar que únicamente podrá ostentar la condición de socio la Diputación Foral de Alava y los Ayuntamientos de los Territorios Históricos de Alava, no pudiendo ser inferior la participación de la Diputación Foral de Alava en el 70% del capital social.

- De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse en el caso de no tener otras reservas disponibles a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% ya aumentado.
- Se dotó en 2020 una Reserva Especial, para fomentar la capitalización empresarial, regulada por el artículo 51 de la N.F 37/2013 del Impuesto sobre sociedades. Esta reserva es indisponible por un plazo mínimo de cinco años desde el final del periodo impositivo correspondiente a su deducción, salvo en la parte del incremento que se hubiera incorporado al capital.
Durante este periodo debe permanecer constante o aumentar el importe del patrimonio a efectos fiscales, salvo que se produzca una disminución derivada de pérdidas contables. Al transcurrir el plazo se traspasará en 2026 a la cuenta de Reservas voluntarias.
- El Consejo de Gobierno Foral resolvió el 1 de octubre de 2024 el abono a la sociedad de la cantidad de 575.299,00 euros destinada a la compensación de pérdidas de dicho ejercicio.

- Además, aplicó la cantidad de 113.746,79 euros a la compensación de los gastos imputables al Proyecto Aiaraldea, procedentes de la aportación realizada por la Diputación Foral de Alava en 2022,
- El Consejo de Gobierno Foral resolvió el 1 de agosto de 2025 mediante el acuerdo 500/2025 el abono a la sociedad de la cantidad de 589.681,00 euros destinada a la compensación de pérdidas, que se aplicarán en su totalidad a las pérdidas de ejercicios anteriores.
- Además, en 2025 ha aplicado la cantidad de 229.483,48 euros a la compensación de los gastos imputables al Proyecto Aiaraldea, procedentes de la aportación realizada por la Diputación Foral de Alava en 2022, mediante acuerdo 667/2022 de 8 de noviembre del Consejo de Gobierno Foral para la financiación de las iniciativas del Plan de Actuación Inmediata de la Comarca de Aiaraldea, por un total de 1.650.000,00 euros. El importe pendiente de materialización de esta aportación que al cierre del ejercicio asciende a 1.265.687,70 euros, se encuentra registrado en el pasivo exigible a largo plazo del balance de situación.

NOTA 13.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La información sobre las subvenciones, donaciones y legados recibidos por la sociedad, así como los resultados imputados a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias procedentes de las mismas es la siguiente:

	Euros
Saldo al 31.12.2023	10.923.885,09
- Subvenciones y donaciones concedidas en 2024	489.098,00
- Importe imputado a resultados	-572.673,80
Saldo al 31.12.2024	10.840.309,29
- Subvenciones y donaciones concedidas en 2025	474.397,00
- Importe imputado a resultados	-483.877,32
Saldo al 31.12.2025	10.830.828,97

Comprende esta partida:

	Importe Original	Traspaso a Resultados	Saldo al 31.12.2024
- Cesión de uso gratuita - Pabellón Fernando Buesa Arena	2.967.354,15	-699.473,76	2.267.880,39
- Aportación para ampliación de capital - CTV	4.529.977,40	-2.385.443,89	2.144.533,51
- Aportación para ampliación de capital - PTA	7.258.062,50	-2.125.287,85	5.132.774,65
- Financiación construcción edificación Subillabide	2.500.000,00	-1.250.000,00	1.250.000,00
- Usufructo fincas rústicas Aldalur Araba S.L.	52.849,50	-17.209,08	35.640,42
TOTAL	17.308.243,55	-6.477.414,58	10.830.828,97

- Con fecha 14 de junio de 2022 el Consejo de Gobierno Foral acordó una nueva cesión gratuita a la sociedad de la explotación de la instalación deportiva Pabellón Fernando Buesa Arena, La duración de la cesión es de quince años a partir de la fecha del 31 de diciembre de 2022, una vez finalizada la vigencia de la cesión aprobada por el Acuerdo 925/2010 de 30 de diciembre. Se ha valorado por el importe actualizado de las rentas a obtener durante el periodo de cesión. Se aplica a resultados en función de la amortización del activo habiendo aplicado en el ejercicio la cantidad de 233.062,32 euros.
- La Diputación Foral de Alava resolvió en el ejercicio de 2013 la concesión a la sociedad de una aportación de 1.132.524,40 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas por la sociedad en la ampliación de capital de CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A.
De la misma forma, la Diputación Foral de Alava resolvió en el ejercicio de 2014, la concesión de una aportación de 906.000,00 euros, destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas por la sociedad en la ampliación de capital de la sociedad CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A.
En 2015 consignó un total de 1.132.500,00 euros destinados a la financiación del desembolso a realizar en el ejercicio, de las acciones suscritas en la ampliación de capital de CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A.

En 2016 consignó un total de 1.358.953,00 euros destinados a la financiación del desembolso a realizar en 2016 de las acciones suscritas en la ampliación de capital de CTV Centro de Transporte de Vitoria S.A. en 2015.

Se aplica a resultados en función de la depreciación experimentada por la participación a lo largo de los ejercicios, sin que se haya aplicado cantidad alguna en el ejercicio.

- El Consejo de Gobierno Foral dictó con fecha 23 de diciembre de 2014 y, posteriormente, modificó con fecha 2 de junio de 2015 el Acuerdo por el que consigna la cantidad de 2.500.000,00 euros para la financiación de la construcción de una nave industrial en el Polígono Industrial de Subillabide. Se aplica a resultados en función de la amortización y el deterioro de valor del activo financiado, que ha sido en 2025 de 125.000,00 euros.
- El Consejo de Gobierno Foral ha dictado de forma sucesiva diferentes acuerdos concediendo una subvención destinada a la financiación del pago de amortización e intereses del préstamo concedido a la sociedad para desembolsar las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava, S.A. en 2016 por importe de 762.300,00 euros. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación. En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral dictó con fecha 3 de octubre de 2017 el acuerdo que estableció conceder a la sociedad de una aportación de 750.000,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación. En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 3 de diciembre de 2018 conceder a la sociedad de una aportación de 749.950,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se aplica a resultados en función de la depreciación de la participación. En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 19 de noviembre de 2019 conceder a la sociedad de una aportación de 749.950,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se aplica a resultados en función de la depreciación de la participación. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 22 de diciembre de 2020 conceder a la sociedad de una aportación de 749.995,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación. En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 16 de noviembre de 2021 conceder a la sociedad de una aportación de 749.995,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 27 de diciembre de 2022 conceder a la sociedad de una aportación de 749.995,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación En 2025 no se ha aplicado cantidad alguna a resultados.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 5 de diciembre de 2023 conceder a la sociedad de una aportación de 489.098,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. en el ejercicio. Se ha aplicado a resultados en función de la depreciación de la participación. La aplicación a resultados del ejercicio ha ascendido a 8.454,31 euros.

- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 26 de diciembre de 2023 conceder a la sociedad de una aportación de 538.142,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. desembolsada en 2024. La aplicación a resultados del ejercicio ha ascendido a 9.302,07 euros.
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 15 de octubre de 2024 conceder a la sociedad de una aportación de 489.098,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. desembolsada en 2024. La aplicación a resultados del ejercicio ha ascendido a 8.454,31 euros
- El Consejo de Gobierno Foral aprobó con fecha 29 de julio de 2025 conceder a la sociedad de una aportación de 474.397,00 euros destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas en la ampliación de capital llevada a cabo en el Parque Tecnológico de Alava S.A. desembolsada en 2025. La aplicación a resultados del ejercicio ha ascendido a 105.179,39 euros
- Consecuencia de la fusión por absorción de la sociedad Aldalur Araba, S.L., fue incorporado el efecto de la cesión a dicha sociedad del usufructo de determinadas fincas rusticas por parte de la Diputación Foral de Alava por 52.823,10 euros. La aplicación a resultados del ejercicio ha ascendido a 2.458,44 euros.

NOTA 14.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a largo plazo

La evolución experimentada por las cuentas de Provisiones a largo plazo es la siguiente:

	2024				2025		
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final	Altas	Bajas	Saldo Final
- Provisión para otras responsabilidades	255.483,39	25.000,00	0,00	280.483,39	25.000,00		305.483,39
TOTAL	255.483,39	25.000,00	0,00	280.483,39	25.000,00	0,00	305.483,39

Los riesgos provisionados son los siguientes:

- Pago acordado con el Ayuntamiento de Legutiano por 216.037,11 euros, a la recepción por parte de esta entidad del Polígono de Gojain.
- Contribuciones terrenos Laudio por 14.446,28 euros.
- Canon con pago diferido de los terrenos de Izarra, por importe de 75.000,00 euros.

NOTA 15.- SITUACIÓN FISCAL

Los saldos con las administraciones públicas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2025, de carácter tributario, eran los siguientes:

	2025	2024
Saldo Deudor	7.127,25	40.936,18
- Deudor por IVA	0,00	37.090,14
- Retenciones y pagos a cuenta	7.127,25	3.846,04
Saldo Acreedor	58.405,57	52.566,07
- Acreedor por IRPF	21.398,57	22.179,20
- Acreedor por IVA	25.528,02	14.521,21
- Seguridad Social	11.478,98	15.865,66

La Sociedad se encuentra sujeta a la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOTH del 27 de diciembre de 2013). La liquidación del Impuesto del ejercicio 2024 fue la siguiente:

	Euros
Resultado antes de impuestos	-1.488.061,33
Base Imponible	-1.488.061,33
- Tipo de gravamen	24,00%
Cuota Integra	0,00
- Deducciones de la cuota	0,00
Cuota Líquida	0,00

Las bases imponible negativas pendientes de compensación en futuros ejercicios ascienden a 71.583.178,70 euros.

La liquidación del Impuesto del ejercicio 2025 es la siguiente:

	Euros
Resultado antes de impuestos	451.690,41
Compensacion Base imponible ejercicios anteriores	-225845,21
Base Imponible	225.845,20
- Tipo de gravamen	24,00%
Cuota Integra	54.202,85
- Deducion doble imposicion	-54.202,85
Cuota Líquida	0,00

La sociedad aplica la deducción por doble imposición del impuesto sobre sociedades, por los dividendos percibidos en el ejercicio que han ascendido a 2.528.800,85 euros. El importe restante pendiente de aplicación que asciende a 552.709,35 euros, podrá ser aplicado en futuros ejercicios. Las bases imponible negativas pendientes de compensación en futuros ejercicios ascienden a 71.583.178,70 euros.

La sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cinco últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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 no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse en caso de inspección de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a la sociedad.

NOTA 16.- INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos

a.1) Importe neto de la cifra de negocios

Recoge esta partida los siguientes conceptos:

	2025	2024
- Arrendamiento de pabellones industriales	716.912,46	777.874,84
TOTAL	716.912,46	777.874,84

a.2) Otros Ingresos de Explotación

Se compone esta cuenta de los siguientes conceptos:

	2025	2024
- Arrendamientos	269.440,00	269.440,00
- Suministros y derechos de acometida de agua	747.991,74	602.374,57
- Mantenimientos de polígonos	238.647,98	278.696,71
- Ingresos diversos	89.537,58	82.475,74
TOTAL	1.345.617,30	1.232.987,02

En el presente ejercicio la sociedad ha repercutido a los propietarios de las parcelas, los gastos comunes de mantenimiento de los polígonos de Gojain, Asparrena, Casablanca II, Los Llanos I y Los Llanos II.

b) Gastos

b.1) Otros gastos de explotación

La partida de “Servicios exteriores” comprende los siguientes conceptos:

	2025	2024
- Arrendamientos	25.986,16	25.986,16
- Reparación y conservación	523.393,67	425.290,53
- Servicios profesionales e independientes	222.550,22	105.607,82
- Transportes	122,44	188,86
- Primas de seguros	51.636,98	53.077,24
- Servicios bancarios	252,24	66,64
- Publicidad, propaganda y relaciones públicas	372.000,00	314.500,00
- Suministros	1.151.361,42	1.081.885,97
- Otros servicios	57.367,16	54.130,37
TOTAL	2.404.670,29	2.060.733,59

b.2) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2025	2024
- Sueldos y salarios y asimilados	614.927,22	582.590,29
- Seguridad Social a cargo de la empresa	162.085,23	147.711,39
- Retrib. a l/p mediante sistema de aport. definida	15.079,68	13.726,17
TOTAL	792.092,13	744.027,85

El Real Decreto ley 14/2025 de 2 de diciembre por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público, estableció en su artículo uno un incremento retributivo del personal al servicio del sector público para el año 2025 de un 2,5% respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2024. El Consejo de Administración en sesión del día 17 de febrero de 2026 con anterioridad a la aprobación de las cuentas anuales ha aprobado dicha subida salarial. En base a este acuerdo, la sociedad ha consignado en sus registros contables este incremento retributivo no ejecutado que asciende a 15.129,32 euros.

c) Otros resultados

c.1) Deterioros de inmovilizado e inversiones inmobiliarias

La sociedad ha registrado un deterioro de valor de inversiones inmobiliarias de 123.176,40 euros (120.300,13 euros en 2024) Por otra parte, ha sido revertido deterioro de valor de inversiones inmobiliarias por 74.192,33 euros.

c.2) Beneficio en venta de inmovilizado

Ha sido obtenido un resultado positivo de 89.358,70 euros en la venta de un inmueble integrante de la partida de Inversiones inmobiliarias.

c.2) Resultado Financiero

El resultado financiero se compone de los siguientes conceptos:

Ingresos Financieros	2025	2024
- Dividendos	2.528.800,85	0,00
- Intereses	37.501,03	0,00
- Intereses pagos aplazados	54.276,71	88.381,42
TOTAL	2.620.578,59	88.381,42

Gastos Financieros	2025	2024
- Intereses de préstamos	25.942,01	54.663,51
TOTAL	25.942,01	54.663,51

La sociedad participada Araba Logística, S.A. ha abonado en el ejercicio con cargo a Reservas de libre disposición un dividendo de 2.528.800,85 euros.

Se ha registrado un resultado negativo neto por variación del deterioro de participaciones de 167.538,61 euros. En 2024 fue registrado un resultado negativo neto por variación de deterioro de participaciones de 130.353,24 euros.

NOTA 17.- INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

No existen riesgos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Por otra parte, no existe ningún tipo de derechos, contratos, ingresos, gastos y contingencias derivadas de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

NOTA 18.- OPERACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Las operaciones realizadas por la sociedad con las empresas vinculadas son las siguientes:

18.1. Operaciones con el socio - Diputación Foral de Alava

Las operaciones realizadas con el socio Diputación Foral de Alava han sido las siguientes:

18.1.1. Operaciones de Financiación (aportación a recursos propios)

En 2024:

- Aportación destinada a la compensación de pérdidas por 575.299,00 euros.

En 2025:

- Aportación destinada a la compensación de pérdidas por 589.681,00 euros.

18.1.2. Subvenciones recibidas

En 2024:

- Aportación destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas por la sociedad en la ampliación de capital de Parque Tecnológico de Alava S.A. por importe de 489.098,00 euros desembolsadas en 2024.

En 2025:

- Aportación destinada a la financiación del desembolso de las acciones suscritas por la sociedad en la ampliación de capital de Parque Tecnológico de Alava S.A. por importe de 474.397,00 euros.

18.2. Saldos con el socio - Diputación Foral de Alava

18.2.1. Saldos deudores

Al 31 de diciembre de 2024:

- Saldo deudor de la cuenta especial de titularidad de la sociedad, integrada en las cuentas generales de la Diputación Foral de Alava por 5.035.562,93 euros.

Al 31 de diciembre de 2025:

- Saldo deudor de la cuenta especial de titularidad de la sociedad, integrada en las cuentas generales de la Diputación Foral de Alava por 4.799.640,93 euros.

18.2.2. Saldos acreedores

Al 31 de diciembre de 2024:

- Pasivos por Aportación de socios concedida pendiente de materialización por 1.495.271,18 euros.

Al 31 de diciembre de 2025:

- Pasivos por Aportación de socios concedida pendiente de materialización por 1.265.787,70 euros.

18.3. Avals y garantías

- Aval ante la entidad Banco de Santander Central-Hispano, S.A. en garantía de un préstamo dispuesto de 4.000.000,00 euros, con un saldo al cierre del ejercicio de 609.759,48 euros.

18.4. Operaciones con empresas del grupo

18.4.1. Operaciones de inversión

En 2024:

- Desembolso en metálico de la cantidad de 489.098,00 euros correspondiente a las acciones suscritas en la ampliación de capital de la sociedad Parque Tecnológico de Alava S.A., llevada a cabo en 2024.

En 2025:

- Desembolso en metálico de la cantidad de 474.397,00 euros correspondiente a las acciones suscritas en la ampliación de capital de la sociedad Parque Tecnológico de Alava S.A., llevada a cabo en 2025.

18.4.2. Saldo con las empresas del grupo

Saldos acreedores

Al 31 de diciembre de 2024

A 31 de diciembre de 2024 la sociedad no adeudaba cantidad alguna a las sociedades del grupo.

Al 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad no adeudaba cantidad alguna a las sociedades del grupo.

18.5. Avales y garantías concedidos

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad no tenía concedidos avales a otras sociedades vinculadas.

18.6. Operaciones y saldos con otras empresas vinculadas

18.6.1. Operaciones con otras empresas

En 2024:

- La sociedad Centro de Cálculo de Alava, S.A. prestó servicios a la sociedad en 2024 por 11.502,00 euros.
- La sociedad Indesa 2010 S.L. prestó servicios a la sociedad en 2024 por 166.057,62 euros, en virtud de los encargos suscritos entre ambas sociedades.

En 2025:

- La sociedad Centro de Cálculo de Alava, S.A. ha prestados servicios a la sociedad en 2025 por 11.502,00 euros.
- La sociedad Indesa 2010 S.L. ha prestados servicios a la sociedad en 2025 por 149.467,27 euros, en virtud de los encargos suscritos entre ambas sociedades.

18.7. Otras operaciones

Se encuentra cedido sin contraprestación por un periodo de diez años desde noviembre de 2018 a la Diputación Foral de Alava un pabellón industrial integrante del complejo de pabellones sito en calle Artapadura de Vitoria-Gasteiz, con un valor neto contable de 165.910,90 euros.

Se encuentran cedidos sin contraprestación a la Fundación Valle Salado de Añana, tres pabellones industriales integrantes del complejo de pabellones sito en el Polígono Industrial de Subillabide de Vitoria-Gasteiz, con un valor neto contable de 261.933,58 euros.

La Diputación Foral de Alava ha cedido el uso sin contraprestación del Pabellón Fernando Buesa Arena, valorando la cesión en 2.967.354,15 euros.

NOTA 19.- OTRA INFORMACION

a) Retribuciones del Consejo de Administración

No se ha generado cargo alguno por el concepto de sueldos, dietas y remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración.

b) Retribuciones Personal Alta Dirección

La retribución percibida en el ejercicio por el personal de alta dirección ha ascendido a 93.440,18 euros en 2024 y 89.272,08 euros en 2025.

c) Avaless

El resumen de los avales depositados en función de su naturaleza es el siguiente:

	2025	2024
- Por obras y servicios contratados	776.653,97	891.388,52
TOTAL	776.653,97	891.388,52

d) Personal

El número medio de empleados durante los ejercicios 2024 y 2025 ha sido el siguiente:

Categoría	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
- Gerente	1,00	0,00	0,91	0,00
- Técnicos superiores	1,00	5,77	1,00	5,56
- Técnicos grado medio	0,00	1,00	0,00	1,00
TOTAL	2,00	6,77	1,91	6,56

Por otra parte, no existe personal en plantilla que tenga la condición que tenga la condición de personal con discapacidad.

El número de empleados al término del ejercicio era el siguiente:

Categoría	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
- Gerente	1,00	0,00	1,00	0,00
- Técnicos	1,00	6,00	1,00	5,00
- Técnicos medios	0,00	1,00	0,00	1,00
TOTAL	2,00	7,00	2,00	6,00

e) Retribución auditores

BNFIX KLZ AUDITORES, S.L.P. ha percibido en el ejercicio 2025 una retribución de 7.000,00 euros, en concepto de honorarios por los servicios de auditoría. En el ejercicio 2024 percibió 7.000,00 euros. Estos honorarios han sido satisfechos por la Diputación Foral de Alava.

f) Situaciones de conflicto de intereses a que se refiere el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

Los administradores de Alava Agencia de Desarrollo, S.A.U. o las personas vinculadas no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A LOS PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,76	6,42
Ratio de operaciones pagadas	5,78	6,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	0

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.745.552,39	3.200.649,22
Total pagos pendientes	3.062,40	0,00

La metodología económica para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores es la determinada en el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas, modificado por el Real Decreto 1040/2017 de 22 de diciembre.

Durante 2025, el importe de las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad asciende a 3.745.552,39 euros (100 % sobre el total de facturas pagadas), lo que corresponde a 656 facturas (100 % sobre el total de factura pagadas).

NOTA 21.- DATOS DE PERSONAL Y APORTACIONES DE DIPUTACION FORAL DE ALAVA

LANGILE ETA A.F.A.KO EKARPENAK DATUAK	DATOS DE PERSONAL Y APORTACIONES DE D.F.A.	2025	2024
KOSTUA PERTSONAKO	COSTE PERSONAL	90.318,37	87.842,72
LAGILERI GASTUAK	GASTOS DE PERSONAL	792.092,13	744.027,85
LANGILE	PLANTILLA	8,77	8,47
A.F.A.REM DIRU LAGUNTZAK	APORTACIONES D.F.A.	1.064.078,00	1.064.397,00
KAPITAL DIRULAGUNTZEN	SUBVENCIONES DE CAPITAL	474.397,00	489.098,00
USTIA PEN DIRULAGUNTZEN	SUBVENCIONES A LA EXPLOTACIÓN	0,00	0,00
GALERAK BERDINTZEKO EGINDAKO EKARPENAK	APORTACIONES PATRIMONIALES	589.681,00	575.299,00
KAPITAL ZABALKUNTZA	AMPLIACIONES DE CAPITAL	0,00	0,00

“ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.U.”

INFORME DE GESTION - EJERCICIO 2025

La sociedad ha desarrollado en el ejercicio su actividad habitual, ciñéndose a la gestión de los polígonos de Gojain, Casablanca II, Los Llanos 1 y 2, Asparrena y la promoción de pabellones industriales de Subillabide y al arrendamiento de inmuebles. Además, gestiona la actividad del Pabellón Fernando Buesa Arena, cedido en uso por la Diputación Foral de Alava. Incluye también el alquiler de un pabellón industrial para la sociedad Tubos Reunidos Premium Threads, con una nave de 14.915 m² y oficinas de 284 m², sobre una parcela de 31.381 m² en el polígono industrial de Subillabide. De esta forma ha obtenido ingresos de explotación por importe de 2.061.401,76 euros de los que 716.912,46 euros corresponden a arrendamientos y 1.344.489,30 euros a prestación de servicios relacionados con la gestión de los Polígonos Industriales. Además, ha procedido a la venta de un pabellón industrial sito en la promoción del Polígono de Subillabide, obteniendo un resultado positivo de 89.358,70 euros.

Respecto a los gastos, se corresponden todos ellos con los gastos propios de estructura de la actividad, poniéndose de manifiesto un resultado negativo de explotación de -1.799.733,33 euros, superior al del ejercicio anterior debido a los gastos de mantenimiento de inmuebles. Una parte de los gastos que han ascendido a 229.483,48 euros relacionados con el Proyecto Aiaraldea se han financiado con la aportación realizada por la Diputación Foral de Alava en 2022 destinada a esta finalidad.

La sociedad Araba Logística, S.A. ha procedido en el ejercicio a realizar el pago de un dividendo mediante una distribución de Reservas de libre disposición, lo que ha supuesto para Alava Agencia de Desarrollo SAU la obtención de un dividendo de 2.528.800,85 euros.

De esta forma la obtención de unos Resultados financieros positivos de 2.427.097,97 euros ha permitido a la sociedad obtener unos Resultados positivos de 627.324,64 euros.

Durante el ejercicio se ha continuado con la ejecución del Proyecto Aiaraldea que contempla la implantación de una serie de acciones de revitalización y reactivación de la comarca de Aiaraldea a realizar en el periodo de 2023 a 2026 con un presupuesto de 1.650.000,00 euros, financiado mediante la aportación realizada por la Diputación Foral de Alava. El importe ejecutado en el ejercicio ha ascendido a 229.483,48 euros.

Respecto a la participación en otras sociedades se han suscrito y desembolsado un total de 7.777 acciones de la sociedad Parque Tecnológico de Alava, S.A. por importe de 474.397,00 euros. Esta operación ha sido financiada por la Diputación Foral de Alava. Se mantiene la participación en Arabako Industrialdea, S.A., CTV Centro de Transporte de Vitoria, S.A. y Araba Logística, S.A. La depreciación experimentada en el ejercicio por la participación en la sociedad Parque Tecnológico de Alava S.A. ha ascendido a 351.558,99 euros. Ha revertido deterioros por depreciaciones de otras participaciones por 184.019,98 euros.

Respecto a las inversiones, no han sido realizadas adquisiciones significativas de activos para uso propio. Únicamente ha sido suscrito un arrendamiento con opción de compra de un inmueble sito en C/Landazuri 13, para ampliar las instalaciones de la sociedad para el desarrollo de nuevas actividades.

En el presente ejercicio no se han llevado a cabo actividades de I+D.

Para el próximo ejercicio está previsto incrementar la actividad y llevar a cabo operaciones de venta de parcelas industriales propiedad de la sociedad, así como continuar con la actividad de gestión de los polígonos industriales. Se prevé asimismo continuar con la ejecución del Proyecto Aiaraldea.

Además, está previsto ejecutar el proyecto de construcción de la Depuradora EDAR del Polígono de Gojain y la suscripción del correspondiente convenio para llevar a cabo el servicio de depuración de aguas residuales.

Se prevé, asimismo, el inicio de la actividad de promoción de vivienda en el Territorio Histórico de Alava.



En Vitoria-Gasteiz, a 27 de marzo de 2026.

Los Administradores de ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.U. (Sociedad Unipersonal) firman en cumplimiento con lo establecido en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y el Artículo 330 del Reglamento del Registro Mercantil y en señal de conformidad en Vitoria-Gasteiz, a 27 de marzo de 2026, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2025, redactadas en las páginas 1 a 52.

Dña. Saray Zárate Fernández de Landa
Presidenta

Dña. Inés Vadillo Alzola
Secretaria no Consejera

D. Javier Gorbeña García
Consejero

Dña. Itziar Gonzalo de Zuazo
Consejera

Dña. Laura Pérez Borinaga
Consejera

D. Ander Larrinaga Saiz
Consejero

D. Eduardo Aguinaco López de Suso
Consejero

D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea
Consejero

Dña. Noemi Aguirre Quintana
Consejera

Dña. Cristina González Calvar
Consejera

D. Jon Anda Lazpita
Consejero