



EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (anteriormente Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A.) tiene por objeto social la tenencia, administración, gestión integral, enajenación, conservación, mantenimiento, vigilancia, desarrollo, mejora y cualquier otra actividad de gestión, incluido el arrendamiento de bienes y derechos, materiales e inmateriales, muebles e inmuebles, de su propiedad y de los que adquiera en lo sucesivo, así como la gestión integral y administración, de los que le sean encomendados por la comunidad autónoma andaluza y/o por sus entes instrumentales.

Asimismo, tiene como objeto el asesoramiento y apoyo a la Consejería competente en materia de Hacienda de la Junta de Andalucía en el ejercicio de las competencias anteriormente descritas, y en general sobre cualquier otra materia de su ámbito competencial.

El domicilio social de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A., está en Sevilla, en la Isla de la Cartuja, calle Inca Garcilaso, nº 3, Edificio Expo.

En el marco de las asignaciones complementarias a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía, se transmite con fecha 19 de marzo de 2010 a la Comunidad Autónoma Andaluza, por parte de la Administración General del Estado, la propiedad de la totalidad de las participaciones accionariales en Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A. (anterior denominación de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.). La entrega de dichas participaciones se produjo con fecha 1 de junio de 2010, subrogándose, la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondían a la Administración General del Estado como accionista de la Sociedad.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades Asimiladas, aprobado por la Resolución del 2 de octubre de 2009, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, que corresponde a una adaptación del Plan General Estatal llevada a cabo por la Junta de Andalucía, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable al objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y resultados. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, que han sido formuladas por los Administradores de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. de acuerdo con la normativa legal vigente, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2010 han sido las primeras formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades Asimiladas, aprobado por la Resolución del 2 de octubre de 2009, de la Intervención General de la Junta de Andalucía. La aplicación de dicho plan contable no ha supuesto la aplicación de criterios contables distintos de los aplicados en la formulación de cuentas del ejercicio anterior realizada de acuerdo al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración acuerda someter al Accionista Único la aprobación de la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2010, en miles de euros:

Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	11.500
Distribución:	
Reserva legal	1.150
Reservas voluntarias	10.350

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

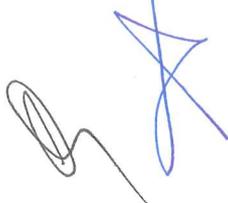
El inmovilizado intangible se valora al coste de adquisición, y se amortiza linealmente entre los años de vida útil, estimada en cuatro años.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o coste de producción. Las mejoras por aumentos en la edificabilidad y/o cambio en los usos de determinados inmuebles en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado en 2006, se valoran a su precio de adquisición, entendiéndose como tal, la cuantificación económica de los costes asociados a los compromisos que sean necesarios para la obtención de las mejoras.

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

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



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

Edificios y otras construcciones	14
Instalaciones técnicas	12
Equipos	12-15
Otras instalaciones	17
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4-6
Elementos de transporte	10
Otro inmovilizado material	12

4.3 Inversiones inmobiliarias

Se registran como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles de los que se obtengan rentas. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o coste de producción. Las mejoras obtenidas por aumentos en la edificabilidad y/o cambio en los usos de determinados inmuebles en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado en 2006, se valoran a su precio de adquisición, entendiéndose como tal, la cuantificación económica de los costes asociados a los compromisos que sean necesarios para la obtención de las mejoras.

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

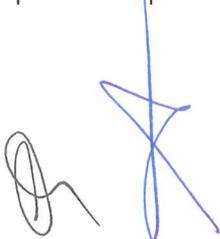
Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva, a un alargamiento de la vida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

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realizan, desde el momento en que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada, siendo las siguientes:

Edificios y otras construcciones	14-75
Instalaciones técnicas	12-20

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.



El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable, menos los costes de venta, y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

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

4.5 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

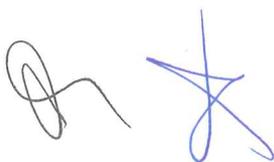
Se efectuarán las correcciones valorativas necesarias cuando se ponga de manifiesto una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

Inversiones en el patrimonio de empresas vinculadas

Después del reconocimiento inicial se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, entendiendo éste como el valor del patrimonio corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

4.6 Derechos de cobro sobre Órganos de la Junta de Andalucía sometidos al régimen de contabilidad presupuestaria

Los derechos de cobro sobre Órganos de la Junta de Andalucía sometidos al régimen de contabilidad presupuestaria, se contabilizan en el grupo 42 dentro del epígrafe de Relaciones con la Junta de Andalucía del Balance, cuando aparezcan como obligaciones de pago reconocidas en los registros de la contabilidad presupuestaria de gastos de la Junta de Andalucía a la fecha de elaboración del Balance, o bien, aún no constando como obligación de pago en la contabilidad presupuestaria, sean expresamente reconocidos por quienes tengan atribuidas las competencias de ejecución y liquidación del presupuesto de acuerdo a la relación de base contractual que se mantiene con éstos, tras la firma de los correspondientes contratos de arrendamiento.



Estos derechos de cobro reconocido de acuerdo a esta norma no serán objeto de correcciones valorativas por deterioro, ni descontados.

4.7 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

4.8 Cobertura contable

La Sociedad utiliza un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés de una partida de su pasivo. El derivado financiero de permuta de tipo de interés se considera una operación de cobertura y se reconoce en el balance inicialmente por su valor razonable, que coincide con el coste de adquisición, y posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones, al ser una operación de cobertura, se registrarán de forma transitoria en Patrimonio Neto.

La clasificación de la operación de cobertura a efectos de su contabilización ha sido de Cobertura de flujos de caja, ya que cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de caja atribuibles a un riesgo concreto asociado con un pasivo.

Al inicio de la relación de cobertura, las operaciones son identificadas y documentadas formalmente por la Sociedad. Esta documentación incluye la fecha de inicio y fin de la cobertura, la identificación del instrumento de cobertura, de la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir y el método de medición de la eficacia de la cobertura. Asimismo, de manera periódica se revisa que el instrumento de cobertura esta siendo altamente eficaz, tanto prospectiva como retrospectivamente. El tratamiento de las coberturas contables de flujos de efectivo que cumplan con los criterios para ser tratadas como tal es:

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.



4.9 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se valoran por el importe de su valor razonable menos los costes de venta, analizándose al cierre de cada ejercicio, el deterioro de valor existente registrándose si procede una corrección valorativa por deterioro.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplan con cada uno de los siguientes requisitos:

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

4.11 Otras subvenciones, donaciones y legados

Se contabilizan directamente en el patrimonio neto por el valor razonable del importe concedido, y se reconocerán en ingresos de una forma sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, atendiendo a su finalidad. En el caso de gastos específicos, como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos, y para los activos materiales, en proporción a la dotación a la amortización efectuada.

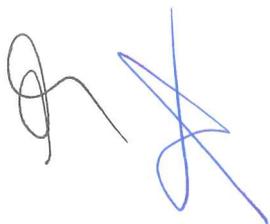
4.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

4.13 Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

Las aportaciones realizadas al contrato de seguro de aportación definida correspondiente al premio de jubilación se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias conforme al principio de devengo. Al cierre del ejercicio, las cantidades devengadas no satisfechas se registran en el pasivo, en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".



4.14 Impuesto sobre beneficios

De conformidad con el Artículo 4º del Real Decreto 475/1993, la Sociedad Estatal para la Exposición Universal Sevilla 92, S.A., posteriormente denominada Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A. y Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A., ha mantenido los beneficios fiscales previstos en las Leyes 12/1988, de 25 de mayo; 5/1990, de 25 de junio y en el Real Decreto 219/1989, de 3 de marzo, referidos exclusivamente a las actividades derivadas de liquidación de bienes, derechos y obligaciones relacionadas directamente con la Exposición Universal de Sevilla.

Entre estos beneficios se encuentra un tratamiento fiscal similar al del Estado en el Impuesto sobre Sociedades (Art. 2º de la Ley 12/1988, de 25 de mayo), lo que supone la exención en dicho impuesto (Art. 5-1-a, Ley 61/1978).

Por ello, la Sociedad determina el gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio en función del resultado económico antes de impuesto de las actividades no exentas del mismo, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias temporarias con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

4.15 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.16 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos procedentes de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros. Se incluye como mayor valor de los ingresos los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, debido a que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Arrendamientos de terrenos y edificios

Los arrendamientos de la Sociedad son operativos dado que ésta conserva una parte significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Los ingresos y gastos realizados bajo contratos de esta naturaleza se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del periodo de alquiler conforme al principio del devengo.



4.17 Fondos recibidos de la Junta de Andalucía

Las transacciones realizadas con la Junta de Andalucía se derivan de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y de las prestaciones de servicios derivadas de los citados contratos. Los criterios de reconocimiento y valoración de los ingresos por este concepto son los descritos en la norma de valoración de Ingresos y gastos (nota 4.16). Se registran dichos ingresos siempre que el importe y el grado de realización de éstos pueden medirse con fiabilidad y los costes incurridos en la prestación de los servicios se encuentren valorados y registrados con fiabilidad.

4.18 Operaciones con partes vinculadas

Se valorarán por su valor razonable y de acuerdo a las normas de valoración aplicables a cada transacción, siempre atendiendo a la realidad económica de la operación.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo inicial	Alta y Dotaciones	Trasposos	Saldo final
2010				
Coste				
Aplicaciones informáticas	53	6	45	104
Anticipos para inmov. intangibles	36	9	(45)	-
	89	15	-	104
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(20)	(15)	-	(35)
Valor contable	69	-	-	69
2009				
Coste				
Aplicaciones informáticas	27	26	-	53
Anticipos para inmov. intangibles	-	36	-	36
	27	62	-	89
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(9)	(11)	-	(20)
Valor contable	18	51	-	69



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo inicial	Alta y Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
2010					
Coste					
Terrenos y Construcciones	47.875	33	-	-	47.908
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.056	55	(12)	-	5.099
Anticipos e inmovilizado en curso	5.920	8.488	-	(4)	14.404
	58.851	8.576	(12)	(4)	67.411
Amortización acumulada					
Construcciones	(13.038)	(203)	-	-	(13.241)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(4.455)	(116)	3	-	(4.568)
	(17.493)	(319)	3	-	(17.809)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y Construcciones	(20.403)	(446)	-	-	(20.849)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(9)	-	-	-	(9)
	(20.412)	(446)	-	-	(20.858)
Valor contable	20.946	7.811	(9)	(4)	28.744
2009					
Coste					
Terrenos y Construcciones	41.318	9	(885)	7.433	47.875
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	23.179	171	(18.294)	-	5.056
Anticipos e inmovilizado en curso	1.346	4.787	-	(213)	5.920
	65.843	4.967	(19.179)	7.220	58.851
Amortización acumulada					
Construcciones	(13.401)	(201)	564	-	(13.038)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(22.641)	(108)	18.294	-	(4.455)
	(36.042)	(309)	18.858	-	(17.493)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y Construcciones	(14.683)	-	259	(5.979)	(20.403)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(9)	-	-	-	(9)
	(14.692)	-	259	(5.979)	(20.412)
Valor contable	15.109	4.658	(62)	1.241	20.946



6.1 Movimientos del ejercicio

Las adiciones más significativas en el ejercicio 2010 y 2009 han sido las siguientes, en miles de euros:

	2010	2009
Adaptación Pabellón de Francia	-	148
Adaptación Conjunto de la Navegación	2.155	1.269
Construcción de edificio para ICTAM	5.202	3.106
Centro de negocios Palenque	1.128	199
Mejoras en pabellón de la Navegación	34	-
Mejoras Edificio Expo	-	65
Equipamiento de restauración y cafetería	-	93
Equipos ofimáticos	26	46
Otros	31	41
Total	8.576	4.967

Durante el ejercicio 2009 se realizaron retiros de elementos del inmovilizado que se encontraban obsoletos, o fuera de servicio, siendo el retiro más significativo, los contenidos expositivos del Pabellón de la Navegación durante la Exposición Universal. El valor contable de los elementos dados de baja ascendía a 62 miles de euros, registrándose una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias por dicho importe. Los retiros del ejercicio 2010 no son significativos.

El traspaso del ejercicio 2009 correspondía fundamentalmente a la parcela del ARI DT-08 clasificada como inversión inmobiliaria y traspasada a inmovilizado material, así como, mejoras en curso realizadas en edificios e instalaciones clasificados en inmuebles en alquiler que, una vez concluidas, son traspasadas a inversiones inmobiliarias.

La provisión por deterioro a 31 de diciembre 2010 y 2009 corresponde fundamentalmente a la parcela del ARI DT-08 y al valor de la construcción del Pabellón de la Navegación. Al cierre del ejercicio 2010, con objeto de ajustar el valor contable al importe recuperable de la parcela del ARI DT-08 se ha ampliado la provisión en un importe de 446 miles de euros.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados tienen un valor de coste en 2010 y 2009 de 4.310 y 3.946 miles de euros, respectivamente.



6.2 Composición del coste neto del inmovilizado material

(Miles de euros)	Coste	Amortización acumulada	Provisión	Valor neto
2010				
Parcelas sin edificar	14.846	-	(6.425)	8.421
Conjunto de la Navegación	32.753	(14.309)	(14.325)	4.119
Construcciones e instalaciones del Archivo General	1.232	(175)	-	1.057
Instalaciones, mobiliario y otros	3.376	(2.537)	(108)	731
Barcos	788	(788)	-	-
Parcela Banqueta y viales	12	-	-	12
Construcciones en curso y anticipos	14.404	-	-	14.404
TOTAL	67.411	(17.809)	(20.858)	28.744
2009				
Parcelas sin edificar	14.846	-	(5.979)	8.867
Conjunto de la Navegación	32.719	(14.121)	(14.325)	4.273
Construcciones e instalaciones del Archivo General	1.232	(160)	-	1.072
Instalaciones, mobiliario y otros	3.334	(2.424)	(108)	802
Barcos	788	(788)	-	-
Parcela Banqueta y viales	12	-	-	12
Construcciones en curso y anticipos	5.920	-	-	5.920
TOTAL	58.851	(17.493)	(20.412)	20.946

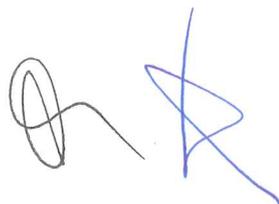
A 31 de diciembre de 2010, las parcelas sin edificar propiedad de AGESA son la TA-12.1.2 con 7.457,50 m², la parcela del Palenque con 22.494,62 m², situadas ambas en el Parque Tecnológico y la Parcela SC-8-ARI DT8 con una superficie de 4.080 m².

El Conjunto de la Navegación ocupa parte de la parcela PT.1 dentro del Sector 3 de la Isla de la Cartuja y comprende el Pabellón de la Navegación, la Torre de Navegación, el Restaurante y la Nao Victoria.

6.3 Otros

Con fecha 11 de mayo de 2007 la Sociedad firmó un acuerdo para la construcción en la parcela TA.12.1.2 de un edificio con una edificabilidad 14.010,4 m² y que posteriormente será arrendado por un plazo de 10 años, prorrogables hasta un máximo de 4 prórrogas. Al cierre del ejercicio el valor de los activos afectos a este compromiso asciende a 11.435 miles de euros.

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



NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2010	Saldo a 31/12/2009	Alta y Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2010
Coste					
Terrenos y Construcciones	103.107	78.182	(4.912)	4	176.381
Amortización acumulada					
Construcciones	(23.516)	(1.698)	4.242	-	(20.972)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y Construcciones	(3.295)	-	-	-	(3.295)
Valor contable	76.296	76.484	(670)	4	152.114

2009	Saldo a 31/12/2008	Saldo 2008 reclasif.	Alta y Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2009
Coste						
Terrenos y Construcciones	-	109.210	1.125	(8)	(7.220)	103.107
Amortización acumulada						
Construcciones	-	(21.916)	(1.534)	2	(68)	(23.516)
Correcciones valorativas por deterioro						
Terrenos y Construcciones	-	(12.838)	-	3.496	6.047	(3.295)
Valor contable	-	74.456	(409)	3.490	(1.241)	76.296

7.1 Movimientos del ejercicio

Las adiciones más significativas en los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes, en miles de euros:

	2010	2009
Edificios adquiridos a la Junta de Andalucía	77.750	-
Pabellón del Futuro	126	514
Edificio Expo	185	355
Pabellón Francia	82	119
Américo Vespucio, 13	26	67
Edificio Prensa	-	43
Otros	13	27
TOTAL	78.182	1.125

Con fecha 29 de diciembre de 2010 se han adquirido 5 inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía por importe de 72.000 miles de euros, para su posterior arrendamiento a ésta mediante un contrato de alquiler con una duración de 15 años, con posibilidad de 5 prórrogas anuales. Asimismo, se ha considerado como mayor importe de la inversión el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengado en la operación por importe de 5.736 miles de euros, así como las tasaciones realizadas al efecto por 14 miles de euros. Esta operación se ha financiado con recursos propios y con la formalización de un préstamo a 15 años por importe de 50.000 miles de euros. (Ver nota 9.2.1). Tanto el precio de adquisición como la renta establecida han sido determinadas a precio de mercado por empresa tasadora independiente.

El resto de adiciones, al igual que en 2009, corresponden a inversiones realizadas fundamentalmente en las instalaciones de los edificios para la mejora de la rentabilidad, ahorro energético o medidas de prevención de riesgos laborales.

En cuanto a los retiros, se ha procedido a la venta de un inmueble al Instituto Andaluz de las Artes y las Letras. El importe de la transmisión ha ascendido a 12.939 miles de euros, siendo el valor contable del inmueble en el momento de la transmisión de 670 miles de euros, la plusvalía generada de 67 miles de euros y los costes asociados a la operación de 2 miles de euros, por lo que el beneficio generado ha sido de 12.200 miles de euros.

En 2009 el traspaso más significativo se produjo como consecuencia de la segregación de la parcela SC-8 en dos, atendiendo a la distinta calificación otorgada a cada parcela por el Plan de Ordenación Urbanística de Sevilla. La Sociedad consideró inmovilizado material la parcela correspondiente al ARI-DT-08 cuyo valor contable ascendía a 1.449 miles de euros.

La provisión por deterioro no ha sufrido cambios durante 2010, siendo su movimiento en el ejercicio 2009 el siguiente, en miles de euros:

	Saldo inicial	Adiciones	Reversión	Trasposos	Saldo final
Provisión por deterioro	12.838	-	(3.496)	(6.047)	3.295

La Sociedad ha analizado los valores contables comparando éstos con los valores en uso en cada uno de sus inmuebles. Las hipótesis consideradas en el cálculo del valor en uso han sido las siguientes:

Los flujos de efectivo de cada activo, excepto para determinados activos singulares, se ha calculado a partir de la media para los tres últimos ejercicios del resultado obtenido, deduciendo de los ingresos por rentas, repercusiones de gastos y otros servicios, los gastos de explotación directamente imputables a cada activo, excepto la dotación a la amortización. En el caso del Pabellón de la Navegación y el Futuro se han estimado los ingresos de la actividad museística y congresual que se encuentran en proyecto.

La tasa de descuento utilizada ha sido del 6%, excepto para determinados activos singulares que ha sido del 3,273 %.

El resultado ha sido que no se considera necesario dotar ni aplicar provisiones a 31 de diciembre de 2010.

En 2009, para el Pabellón de España y la Caracola 7 el valor en uso era superior al valor contable por lo que se ajustaron los valores contables a este importe.

7.2 Composición del coste neto de las inversiones inmobiliarias

(Miles de euros)	Coste	Amortización acumulada	Provisión	Valor neto
2010				
Edificios y locales en alquiler	165.117	(17.640)	(1.638)	145.839
Parcelas con derechos de superficie	2.480	-	-	2.480
Activos singulares	8.784	(3.332)	(1.657)	3.795
TOTAL	176.381	(20.972)	(3.295)	152.114
2009				
Edificios y locales en alquiler	87.057	(16.117)	(1.638)	69.302
Parcelas con derechos de superficie	2.480	-	-	2.480
Activos singulares	13.570	(7.399)	(1.657)	4.514
TOTAL	103.107	(23.516)	(3.295)	76.296

Los edificios y locales en alquiler son 58.592 m² de naves, locales mixtos y oficinas con un 93,74% de ocupación al cierre del ejercicio. Estos son el Edificio Expo, Edificios Américo Vespucio 37-45, Américo Vespucio 21-33, Américo Vespucio 15, Américo Vespucio 13, Américo Vespucio, 9, Edificio Prensa Ala Norte, Pabellón de Francia, Américo Vespucio 3, Leonardo Da Vinci 19B, Caracola 7, Naves Flota y Central de Limpieza, todos ellos ubicados en la Isla de la Cartuja de Sevilla. Adicionalmente, los edificios adquiridos a la Junta de Andalucía son 60.741 m² dedicadas a oficinas en las que se ubican delegaciones de distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, alquilados a ésta al 100% y son los siguientes: Edificio situado en Avenida Aurora 47, Málaga, Edificio en calle Los Mozárabes 4, Huelva, Edificio en calle Compositor Lehmborg 22, Málaga, Edificios en Plaza Nueva 4 y 5, Sevilla, y Edificio en calle Sedas, Nave 5, Sevilla.

Las parcelas con derechos de superficie otorgados a terceros hasta el año 2033, con una edificabilidad conjunta de 7.600 m^{2t}, son la IS-1, SC-6.3, SC-6.5 y TA-6.1. El inmueble construido en cada una de las parcelas por cuenta de la sociedad superficiaria, constituye una contraprestación más de la operación, y la Sociedad debería reflejar contablemente el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo, valorándolo en la estimación del importe actualizado que alcanzará el edificio una vez finalizado el plazo del contrato. No obstante, y dado que AGESA desconoce el coste de cada una de las edificaciones, no es posible estimar el valor del edificio en el futuro y por tanto, no se procederá a registrar dicho valor hasta el momento en que se produzca la reversión.

El epígrafe "Activos singulares" incluye Pabellón de la Naturaleza, Helipuerto, Guardería, Pabellón de España y Pabellón del Futuro.

7.3 Arrendamientos

El 99% del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles y a la prestación de servicios que se realizan en ellos. Todos los contratos de arrendamiento son operativos y salvo los que a continuación se detallan, son anuales y prorrogables tácitamente por un año. El importe total de los contratos con vencimiento superior al año y su detalle atendiendo a su vencimiento es el siguiente, en miles de euros:

Contratos de arrendamiento

Entre uno y cinco años	8.943
Más de 5 años	128.410

7.4 Otros

Los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados tienen un valor de coste en 2010 y 2009 de 1.290 miles de euros.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reposición de las inversiones inmobiliarias.

NOTA 8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Inversiones en otras empresas vinculadas a largo plazo.

Se registran en este epígrafe las acciones de la Sociedad Cartuja'93, S.A., siendo la participación en el capital social de dicha entidad del 16,50%. Su domicilio social está situado en el Pabellón de Italia en la Isla de la Cartuja de Sevilla, calle Isaac Newton N° 4. Su objeto social consiste fundamentalmente en la promoción y realización de actividades de estudio, investigación y promoción en relación con la reutilización del recinto de la Isla de la Cartuja, de acuerdo con las previsiones urbanísticas vigentes.

Durante el ejercicio 2010 no se ha producido ningún movimiento en la participación de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2010 el capital y los resultados negativos de ejercicios anteriores de Cartuja'93, S.A. ascienden a 6.190 y 153 miles de euros, respectivamente, siendo las pérdidas del ejercicio 2010 de 329 miles de euros, y otras aportaciones de socios de 294 miles de euros.

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos Financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas vinculadas (Nota 8), al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente, en miles de euros:

	Valores representativos de deuda		Créditos y Cuentas a cobrar		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
A largo plazo:						
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.602	2.138	1.602	2.138
A corto plazo:						
Inversiones mantenidas hasta el vto.	9.607	46.266	-	-	9.607	46.266
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.766	3.365	3.766	3.365
TOTAL	9.607	46.266	5.368	5.503	14.975	51.769

9.1.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

La composición de este epígrafe al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	2010	2009
Pagarés de la Junta de Andalucía	998	-
Imposiciones y depósitos a plazo fijo	8.609	-
Repo Deuda Pública del Estado	-	46.266
TOTAL	9.607	46.266

El detalle de los pagarés mantenidos al cierre del ejercicio 2010, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad emisora	Entidad intermediaria	Fecha de vencimiento	Valor nominal	Valor contable
Junta de Andalucía	Unicaja	25/02/2011	1.000	998

El detalle de las imposiciones y depósitos mantenidos al cierre del ejercicio 2010, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Número de cuenta	2010
Cajasol	2106 0145 74 2824589071	3.000
Banco Andalucía	0075 3010 61 0250000898	3.000
Altae	0099 5918 31 9750059462	500
Altae	0099 5918 35 9750059345	500
Altae	0099 5918 35 9750059228	500
Altae	0099 5918 35 9750063049	1.000
Periodificación de intereses		109
TOTAL		8.609

En el caso del ejercicio 2009 correspondían a inversiones en Deuda Pública del Estado con pacto de recompra, en cumplimiento de las instrucciones recibidas del Patrimonio del Estado en vigor desde el 8 de febrero de 2007, con vencimiento en 2010.

La rentabilidad media de la cartera de valores en renta fija en los años 2010 y 2009 ha sido del 0,57% y 1,26%, respectivamente. La rentabilidad media en imposiciones y depósitos a plazo fijo en 2010 ha sido del 2,71%.

9.1.2 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría es el siguiente, en miles de euros:

	2010	2009
A largo plazo		
Créditos a terceros:		
Por enajenación inmovilizado a L/p	1.202	1.803
Préstamos al personal	46	45
Fianzas depositadas en Junta de Andalucía	354	289
A corto plazo		
Relaciones con la Junta de Andalucía (Nota 18.2)	409	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.745	2.868
Fianzas depositadas en Junta de Andalucía	612	498
TOTAL	5.368	5.503

9.1.2.1 Créditos a terceros

En "Créditos por enajenación de inmovilizado a largo plazo" se registra el importe a cobrar a largo plazo del importe aplazado de la venta realizada en el ejercicio 2005 del Espacio Puerta Triana. Dicha cantidad devenga intereses, calculados aplicando el euribor a una fecha determinada más el 0,5%. El importe a cobrar en el corto plazo asciende a 601 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe "Deudores varios" del Balance junto con el importe de los intereses devengados pendiente de cobro al cierre.

El detalle de los vencimientos del derecho de cobro a largo plazo por este concepto, al cierre del ejercicio 2010, en miles de euros, es el siguiente:

Vencimiento	
2012	601
2013	601
TOTAL	1.202

9.1.2.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.456	2.092
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	4	1
Deudores varios	2.092	2.056
Personal	38	39
Otros créditos con las administraciones públicas	855	403
Deterioro de valor de créditos	(1.700)	(1.723)
	2.745	2.868

El epígrafe "Deudores varios" recoge, junto con el importe a cobrar a corto plazo derivado de la venta del Espacio Puerta Triana, tal y como se detalla en la nota 9.1.2.1 anterior, el importe a cobrar por intereses pendientes de vencimiento de dicho importe que asciende a 29 miles de euros, deudores diversos pendientes de cobro y derechos de cobro procedentes de la celebración de EXPO'92, reclamados judicialmente y totalmente provisionados.

9.1.2.3 Correcciones valorativas

Los movimientos habidos en las correcciones valorativas son los siguientes:

(Miles de euros)	Clientes		Deudores		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Saldo inicial	412	636	1.311	1.802	1.723	2.438
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	22	32	64	-	86	32
Provisiones aplicadas a su finalidad	(60)	(256)	-	(491)	(60)	(747)
Reversión del deterioro por exceso	(49)	-	-	-	(49)	-
Saldo final	325	412	1.375	1.311	1.700	1.723

9.2. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente, en miles de euros:

A largo plazo	Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Débitos y partidas a pagar	47.692	-	325	277	48.017	277
Derivados de cobertura	-	-	1.236	-	1.236	-
	47.692	-	1.561	277	49.253	277

A corto plazo	Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Débitos y partidas a pagar	1.923	-	7.549	4.911	9.472	4.911



9.2.1. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 29 de diciembre de 2010 se formalizó un préstamo mercantil por importe nominal de 50.000 miles de euros para financiar la adquisición de inversiones inmobiliarias. La duración del préstamo es de 15 años hasta el 29 de diciembre de 2025. El tipo de interés es el euribor trimestral más un diferencial de 2,90% hasta el 29 de diciembre de 2020 y el 3% hasta el vencimiento.

El desglose por vencimientos del nominal de la operación es el siguiente:

	Miles de euros
2011	1.946
2012	2.019
2013	2.105
2014	2.190
2015	2.278
Resto	39.462
	50.000

En garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la operación crediticia se han establecidos las siguientes: la pignoración de los pagos trimestrales de la renta de los inmuebles adquiridos y que asciende a 6.976 miles de euros anuales, prenda sobre los derechos que como tomador de la póliza de seguros se establezcan sobre los inmuebles adquiridos, y promesa de constituir hipoteca sobre los bienes inmuebles a cuya financiación se ha dedicado este préstamo y cuyo valor contable asciende a 77.750 miles de euros, para el caso en que se incumpla cualquier obligación de pago del préstamo, que el ratio de cobertura del servicio de la deuda de la Sociedad sea menor o igual a X1,1 o en caso de venta de cualquiera de los inmuebles arrendados.

9.2.2. Derivados

A 31 de diciembre, la Sociedad mantiene un derivado financiero en su balance. Se trata de una permuta financiera de tipo de interés que mantiene un nocional de 50.000 miles de euros a esta fecha, sobre el que la Sociedad paga trimestralmente un tipo de interés fijo del 6,35% y recibe un tipo de interés variable de euribor trimestral más un diferencial de 2,9% hasta el 29 de diciembre de 2020 y 3% hasta el 29 de diciembre de 2025. La permuta es amortizable de forma trimestral, siendo su vencimiento final el 29 de diciembre de 2025. El desglose por vencimientos del nominal de la operación, expresado en miles de euros, es el siguiente:

	Miles de euros
2011	1.946
2012	2.019
2013	2.105
2014	2.190
2015	2.278
Resto	39.462
	50.000

El instrumento financiero fue designado como cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del préstamo hipotecario concedido por la entidad Unicaja (ver nota 9.2.1). Las condiciones

principales del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la Sociedad considera que la cobertura del riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo de la partida cubierta será altamente eficaz.

El valor razonable de la permuta financiera mantenida por la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 asciende a 1.236 miles de euros a favor de la entidad financiera.

La Sociedad mantiene registrado en la partida "Ajustes por cambios de valor. Operaciones de cobertura" del Patrimonio Neto, la parte eficaz de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, neto del efecto fiscal. El importe registrado en Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2010 es de 1.236 miles de euros.

NOTA 10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

La Sociedad recibió como dación en pago de una deuda mantenida por un cliente, el 53,48% de un pro-indiviso con la Junta de Andalucía de una parcela. La citada parcela tiene una superficie de 13.796 m², una edificabilidad de 4.829 m² y un uso residencial unifamiliar aislada. Al cierre del ejercicio, se ha registrado una provisión por importe de 719 miles de euros para ajustar su valor contable al valor razonable menos los costes de venta.

NOTA 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Caja	1	1
Cuentas corrientes a la vista	20.697	174
Adquisiciones temporales de activos	-	2.728
	20.698	2.903

El detalle de las cuentas corrientes al cierre del ejercicio 2010 y 2009, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Número de cuenta	2010	2009
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	0182 5566 77 0010603406	1.135	79
Banesto	0030 4296 45 0000073271	673	81
Banesto	0030 4113 97 0000737271	13	-
Cajasol	2106 0145 77 1138288943	123	7
Banco Santander	0049 1861 17 2510011874	47	1
Banco Santander	0049 1861 15 2710363223	5.007	-
Caja Madrid	2038 5910 65 6000044532	19	1
Cajasur	2024 0337 28 3300004095	3.779	4
Unicaja	2103 0761 21 0030002601	3.812	1
Banco Andalucía	0075 3010 64 0603505146	6.089	-
Altae	0099 5918 38 6000113957	-	-
TOTAL		20.697	174

A partir de mediados del ejercicio la Sociedad ha mantenido los saldo en cuenta corrientes remuneradas, siendo el tipo medio de interés para el citado periodo de 1,63%.

En el ejercicio 2009, las adquisiciones temporales de activos corresponden a Deuda Pública del Estado con pacto de recompra, con vencimiento en 2010.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 12. PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El capital social a 31 de diciembre de 2010 y 2009 está representado por 170.557 acciones ordinarias de 602 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista único de la Sociedad es la Comunidad Autónoma Andaluza tras su adquisición al Estado Español tal y como se ha descrito en la nota 1. La Sociedad es por tanto Sociedad Anónima Unipersonal.

12.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de esta reserva, mientras no supere el límite indicado, es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital en la parte que exceda del 10 por 100 del capital aumentado.

NOTA 13. PATRIMONIO NETO - SUBVENCIONES RECIBIDAS

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Efecto Impositivo de las Adiciones	Transf. a Pérdidas y Ganancias	Efecto Impositivo de las Transf.	Saldo Final
2010						
Financiación Adaptación del Conjunto de la Navegación	6.124	-	-	(21)	-	6.103
2009						
Financiación Adaptación del Conjunto de la Navegación	6.010	132	-	(18)	-	6.124

En "Financiación Adaptación del Conjunto de la Navegación" se registra el importe correspondiente a la financiación para la adaptación del Pabellón de la Navegación como centro expositivo acordada con Puerto Triana en el ejercicio 2005. Se han transferido a la cuenta de pérdidas y ganancias, el importe de los gastos de adaptación devengados y financiados cada ejercicio y que ascienden a 17 y 18 miles de euros en 2010 y 2009, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009, se recibió de un patrocinador 132 miles de euros para la realización de mejoras en la Torre Mirador, que forma parte del Conjunto Navegación, que debían ser ejecutadas por éste, pero que finalmente se llevarán a cabo por la Sociedad. El importe imputado a resultados transferido a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 4 miles de euros en 2010.

NOTA 14. CONTINGENCIAS

Los compromisos más relevantes que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes:

- 14.1 El 16 de marzo de 2005, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, Puerto Triana, S.A. y la Sociedad firmaron un convenio urbanístico por el que el Ayuntamiento calificaría como equipamiento público en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística al Pabellón de la Navegación, comprometiéndose la Sociedad a su puesta en uso conforme a su carácter de equipamiento cultural. Puerto Triana, S.A. a fin de contribuir a la puesta en uso del Pabellón de la Navegación como equipamiento público, se comprometió a colaborar con la Sociedad en la cantidad de 601 miles de euros anuales durante 10 años. (Ver nota 9).
- 14.2 Con fecha 12 de mayo de 2006 se firmó un Protocolo de Intenciones con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla del que se derivaban compromisos de actuación entre las partes. Desde su formalización la Sociedad ha formalizado y ejecutado todas las obligaciones protocolizadas en Convenios Urbanísticos.

NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 9.1.2.2)	855	403
IVA	817	403
Retenciones y pagos a cuentas	38	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	96	114
IRPF	52	68
Seguridad Social	44	46

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.

La Sociedad tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad no procede provisionar importe alguno por las posibles contingencias adicionales que se podrían derivar de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal, al entender que en caso de inspección por las Autoridades Fiscales, los Administradores tienen argumentos suficientes para justificar la criterios aplicados por la Sociedad en la interpretación de la normativa fiscal.

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

2010

(Miles de euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable de las actividades económicas sujetas-Beneficio			11.500
Diferencias permanentes	2	(1.010)	(1.008)
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio	107	(17)	90
Con origen en ejercicios anteriores		(9)	(9)
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores			(10.573)
Base imponible (resultado fiscal)			-

2009

(Miles de euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable de las actividades económicas sujetas-Beneficio			1.947
Diferencias permanentes	2	(2.239)	(1.198)
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio	32	-	32
Con origen en ejercicios anteriores	-	(139)	(139)
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores			(642)
Base imponible (resultado fiscal)			-

Los aumentos por diferencias permanentes se deben en ambos ejercicios a gastos no deducibles fiscalmente correspondientes a multas y recargos sobre impuestos por importe de 2 miles de euros.

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 475/1993, de 2 de abril y la disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 4/2002, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, la Sociedad mantendrá los beneficios fiscales previstos en las Leyes 12/1988 y de 25 de mayo; 5/1990, de 25 de junio, exclusivamente para las actividades derivadas de la Liquidación de bienes, derechos y obligaciones relacionadas directamente con la Exposición Universal de Sevilla. El importe correspondiente a ingresos y gastos sujetos a dichos beneficios fiscales se eleva a unos beneficios de 2.239 miles de euros en el ejercicio 2009 sin existir esta corrección en el ejercicio 2010. Entre los beneficios contemplados, la Sociedad se encuentra exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido por las entregas de bienes y prestaciones de servicios relacionadas con la liquidación anteriormente mencionada, teniendo derecho a solicitar mensualmente la devolución del exceso del Impuesto soportado.

En el ejercicio 2010, la disminución de la base imponible del impuesto por la diferencia permanente corresponde a la corrección monetaria de la plusvalía por la venta de inversiones inmobiliarias ocurridas en el ejercicio.

Las diferencias temporarias corresponden básicamente al distinto tratamiento de las provisiones por insolvencias de clientes desde el punto de vista contable y fiscal.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad tiene bases imponibles negativas del Impuesto de Sociedades, pendientes de compensar, por un importe de 21.686 y 42.171 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle, en miles de euros:

Ejercicio Origen	Ejercicio Expiración	B. I. Pendiente Compensación	
		2010	2009
1995	2010	-	20.485
1996	2011	10.836	10.836
1997	2012	7.333	7.333
1998	2013	2.191	2.191
1999	2014	816	816
2003	2018	510	510
		21.686	42.171

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades en el ejercicio 2010 y 2009, es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Alquiler de edificios e instalaciones	7.572	7.590
Prestación de servicios	1.243	1.375
Canon de explotación Parque Temático	-	43
Cánones de superficie	204	202
Ventas diversas	-	1
TOTAL	9.019	9.211

Estos ingresos se han obtenido en el ámbito de actuación de la Sociedad de la Isla de la Cartuja en Sevilla.

16.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales en el ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Seguridad Social	459	468
Premio de jubilación (Nota 17)	26	22
Otras cargas sociales	68	82
TOTAL	553	572

16.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores en el ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Arrendamientos y cánones	49	54
Reparaciones y conservación	1.272	1.409
Suministros	1.742	1.731
Vigilancia y seguridad	717	748
Limpieza de edificios	391	462
Primas de seguros	111	110
Publicidad y promoción	88	104
Servicios profesionales independientes	68	28
Servicios para congresos	104	66
Otros servicios	236	372
TOTAL	4.778	5.084

16.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros en el ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Ingresos valores Renta Fija	130	634
Imposiciones a plazo fijo	164	-
Intereses cuentas corrientes	172	-
Intereses por aplazamiento de cobros	35	147
Intereses de demora por créditos aplazados	-	13
Ingresos financieros por actualizaciones	14	12
Ingresos Pagarés Junta de Andalucía	14	-
Otros	-	2
	529	808

NOTA 17. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

La Sociedad tiene un premio de jubilación exteriorizado mediante un contrato de seguro de aportación definida. El premio consiste en 5 meses de retribución a cada empleado que accede a la jubilación a los 65 años. Cada ejercicio la Sociedad aporta la cantidad devengada con objeto de atender la obligación futura.

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Como se indica en la nota 1, la Sociedad forma parte del sector público andaluz al producirse durante el ejercicio el cambio de accionista único del Estado español a la Comunidad Autónoma Andaluza. Por tanto, las entidades vinculadas correspondientes al ejercicio 2010 y 2009 difieren atendiendo a la pertenencia en cada caso a un grupo u otro.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2010 y 2009, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Desde el 1 de junio 2010	Naturaleza de la Vinculación
Junta de Andalucía	Accionista Único
Sociedad de Financiación e Inversión Patrimonial, S.A.	Empresa del grupo
Cartuja 93, S.A.	Otras partes vinculadas
Instituto Andaluz de las Artes y las Letras	Otras partes vinculadas
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

2009 y hasta 1 de junio de 2010	Naturaleza de la Vinculación
Dirección Gral. del Patrimonio del Estado	Accionista Único
Autoridad Portuaria de Sevilla	Empresa del grupo
Segipsa	Empresa del grupo
S. E. Correos y Telégrafos	Empresa del grupo
RENFE	Empresa del grupo
Expasa Agricultura y Ganadería	Empresa del grupo
Entidad Pública Empresarial RED.ES	Empresa del grupo
S. E. V Centenario	Empresa del grupo
Cartuja 93, S.A.	Otras partes vinculadas
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

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

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos y transacciones mantenidos con entidades vinculadas en el ejercicio 2010 y 2009 son los siguientes, en miles de euros:

Transacciones mantenidas con entidades vinculadas hasta el 1 de junio de 2010:

2010	Ingresos por prestación de servicios	Servicios exteriores
Empresas del grupo	56	15

Saldos y transacciones mantenidas con entidades vinculadas desde el 1 de junio de 2010:

2010	Adquisic. Inmovilizado	Venta de inmovilizado	Clientes	Acreedores	Ingresos por prestación de servicios	Servicios exteriores
Accionista Único	72.000	-	409	-	845	-
Empresas del grupo	-	-	4	-	3	-
Otras partes vinculadas		12.939	-	19	50	2
TOTAL	72.000	12.939	413	19	898	2

El detalle de las adquisiciones de inmovilizado realizadas al Accionista Único así como la venta de inmovilizado a Otras partes vinculadas, se detallan en la nota 7.1.

Saldos y transacciones en el ejercicio 2009:

2009	Dividendos distribuidos	Clientes	Acreedores	Ingresos por prestación de servicios	Servicios exteriores
Accionista Único	5.029	-	-	-	-
Empresas del grupo	-	1	1	108	39
Otras partes vinculadas	-	-	-	-	56
TOTAL	5.029	1	1	108	95

18.2 Relaciones con la Junta de Andalucía

Derechos de cobro sobre Órganos de la Junta de Andalucía sometidos al Régimen de contabilidad presupuestaria

Se detallan a continuación los saldos mantenidos al cierre del ejercicio con Órganos de la Junta de Andalucía sometidos al régimen de contabilidad presupuestaria, desglosando estos derechos de cobros según se encuentren reconocidos como obligaciones de pago en la contabilidad presupuestaria del que recibe los servicios o bien se hayan reconocido atendiendo a la relación contractual de los distintos contratos de arrendamiento, en miles de euros:

	Obligaciones de pago reconocidas	Derechos de cobro contractuales	Total
2010			
Servicio Andaluz de Salud	275	108	383
Consejería de Gobernación y Justicia	-	4	4
Consejería Cultura	11	11	22
TOTAL	286	123	409

Ventas y prestaciones de servicios a la Junta de Andalucía

Las transacciones consideradas como ventas y prestaciones de servicio a la Junta de Andalucía detalladas en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, corresponden a las operaciones anuales llevadas a cabo con las Consejerías, las agencias y sociedades mercantiles del sector público andaluz. A continuación se detallan y desglosan dichas transacciones, así como las ejecutadas exclusivamente desde el 1 de junio de 2010.

	Ingresos por alquiler Anuales	Ingresos accesorios Anuales	Ingresos por alquiler desde el 1 de Junio	Ingresos accesorios desde 1 de junio
2010				
Instituto Andaluz de las Artes y las Letras	60	28	36	14
Servicio Andaluz de Salud	528	511	317	288
Consejería Gobernación y Justicia	224	82	128	47
Consejería Cultura	112	-	65	-
Sdad. de Financiación e Inversión Patrimonial, S.A.	3	-	3	-
TOTAL	927	621	549	349

Otras transacciones

Durante el ejercicio se ha procedido a la compra de inmovilizado por importe de 72.000 miles de euros a la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, y a la venta de inmovilizado al Instituto Andaluz de las Artes y las Letras por importe de 12.939 miles de euros, ver nota 7.1.

18.3 Administradores

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Sueldos y dietas	155	217
Dietas altos cargos ingresadas en el tesoro público	37	83
TOTAL	192	300

La asistencia a los Consejos de Administración con el nuevo Accionista no son retribuidos, por tanto los datos corresponden a la retribución del Consejo de Administración existente hasta el 1 de junio de 2010.

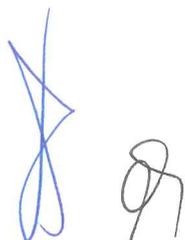
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

En cumplimiento con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la LSC en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos o funciones que en ellas ejercen.

Administrador	Sociedad participada	Participación (*)	Cargo/Función
Carmen Martínez Aguayo	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.	100%	Presidenta Consejo
	Acción y gestión de Planificación, S.L.		Administrador Único
Adolfo José García Fernández	Cartuja 93		Consejero
	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Director-Gerente/Consejero
José de Haro Bailón	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Consejero
Julia Teresa Núñez Castillo	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Consejera
	Empresa Pública del Suelo de Andalucía, S.A.		Consejera
María Isabel Mateos Guilarte	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Consejera
	Cartuja 93, S.A.		Consejera
	Empresa Pública del Suelo de Andalucía, S.A.		Consejera
Luis Atienza Soldado	Agencia Tributaria de Andalucía		Consejero
	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Consejero
	Gestión de Infraestructura de Andalucía		Consejero
Buenaventura Aguilera Díaz	Agencia Pública de Puertos de Andalucía		Consejero
	Sdad. De Gestión e Inversión Patrimonial, S.A.		Consejero
	Agencia Andaluza de Promoción Exterior		Consejero
	Empresa Pública de Desarrollo Agrario y Pesquero de Andalucía, S.A.		Consejero

(*) Por persona vinculada



NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por la Dirección de ésta y hasta el 1 de junio de 2010 tuvieron en cuenta la "Instrucción reguladora de las relaciones de las Sociedades Mercantiles del grupo patrimonio con la Dirección General del Patrimonio del Estado" de fecha 8 de febrero de 2007. En esta instrucción se establecían las facultades que la Dirección General del Patrimonio del Estado (DGPE), Accionista Único de la Sociedad, relacionadas con la autorización o manifestación de no oposición respecto a determinados actos o decisiones societarias y la supervisión y análisis de la información económico-financiera.

La Dirección ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

19.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Créditos a terceros	1.248	1.848
Otros activos financieros a largo plazo	354	289
Prestamos y partidas a cobrar a corto plazo	3.766	3.366
Inversiones financieras a corto plazo	9.607	46.266
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.697	2.903
TOTAL	35.672	54.672

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

Actividades operativas

El Departamento Comercial solicita un informe de solvencia del cliente a una entidad especializada, previo a la realización de un contrato de arrendamiento. Por otro lado, cualquier tipo de contrato por importe igual o superior a 3.000 miles de euros es aprobado por el Consejo de Administración.

Para aquellos servicios distintos del arrendamiento a clientes no habituales, se les solicita el pago anticipado de éstos.

Al cierre del ejercicio 2010, existe riesgo por concentración de saldos a cobrar por importe de 383 miles de euros correspondientes a un ente público por demora en el pago y por el importe pendiente de cobrar de la financiación de la adaptación del Conjunto Navegación por importe de 1.803 miles de euros (ver nota 9.1.2.1), crédito cuyos vencimientos han sido siempre atendidos en plazo. Respecto al ejercicio 2009, se mantenían los mismos deudores con concentración que en el ejercicio 2010 siendo los saldos pendientes al cierre del ejercicio 2009 de 364 y 2.404 miles de euros, respectivamente.

Quincenalmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas por el Departamento Comercial o Financiero hasta que se considera que esta vía de reclamación se encuentra agotada, momento en el que se trasladan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Al cierre del ejercicio, aquellos saldos a cobrar con una probabilidad alta de no recuperarse han sido provisionados, siendo el periodo medio de cobro de 50 y 52 días en 2010 y 2009, respectivamente.

Actividades de inversión

Hasta el 1 de junio de 2010, de acuerdo a la Instrucción reguladora de las relaciones de las Sociedades Mercantiles del grupo Patrimonio con la Dirección General del Patrimonio del Estado establece que:

- Todas las operaciones de colocación de fondos en activos que no sean Deuda Pública del Estado debían estar autorizadas específicamente por la DGPE mediante un plan de tesorería presentado por la Sociedad.
- El Consejo de Administración debía autorizar previamente cualquier operación financiera activa superior a un año, así como el Plan de Gestión de Tesorería.

La Sociedad invertía en activos de Deuda Pública del Estado con pacto de recompra con vencimiento inferior al año, a través de entidades financieras españolas.

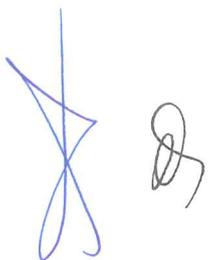
A partir de dicha fecha, la Sociedad ha invertido en entidades financieras de solvencia contrastada, mediante imposiciones y depósitos a plazo fijo y cuentas corrientes remuneradas.

19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio, aunque, en el caso de la Sociedad sólo le afectaría el riesgo tipo de interés. En el caso de las inversiones de excedentes de tesorería la Sociedad invierte en pagarés de la Junta de Andalucía y depósitos e imposiciones a plazo fijo a corto plazo por lo que el riesgo del tipo de interés se mitiga. En relación a la variación del tipo de interés en pasivos financieros la Sociedad, ha seguido la política de contratar una operación de cobertura sobre el 100% de los flujos de efectivo que genera la variación en el tipo de interés de una operación de pasivo a largo plazo con un principal elevado.

19.3 Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de los fondos líquidos, o puede acceder a ellos, en la cuantía suficiente y el coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago, generando anualmente la liquidez necesaria para atender sus necesidades operativas. Los fondos líquidos operativos que genera la Sociedad son suficientes para atender a sus necesidades operativas y de financiación.



NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Numero medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
2010				
Directivos	2	1	3	4,5
Jefes de Área	1	1	2	2
Técnicos	11	7	18	18
Administrativos y Auxiliares	3	12	15	15
Oficiales y Peones	9	-	9	9
TOTAL	26	21	47	48,5
2009				
Directivos	2	3	5	5
Jefes de Área	1	1	2	2
Técnicos	11	7	18	18
Administrativos y Auxiliares	3	12	15	15
Oficiales y Peones	9	-	9	9
TOTAL	26	23	49	49

La composición del Consejo de Administración al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	2010	2009
Mujeres	3	5
Hombres	4	10
TOTAL	7	15

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por el auditor de cuentas correspondiente a la auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2010 y 2009 han ascendido a 24 miles de euros.

20.3 Información sobre medio ambiente

Los equipos e instalaciones incorporados al inmovilizado material y a inversiones inmobiliarias cuya finalidad es la protección y mejora del medio ambiente, que se encuentran registrados en las partidas de "Terrenos y Construcciones" e "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material", a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes, en miles de euros:

	Inmovilizado material		Inversiones inmobiliarias	
	2009	2009	2009	2009
Coste	49	49	1.083	984
Amortización acumulada	(16)	(8)	(212)	(102)
TOTAL	33	41	871	882

Los gastos incurridos en el ejercicio 2010 y 2009 cuya finalidad ha sido la protección y mejora del medio ambiente han sido de carácter ordinario y han supuesto 43 y 224 miles de euros, respectivamente.

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

NOTA 21. MOROSIDAD

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales:

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que a 31 de diciembre de 2010 el saldo de proveedores que excede el plazo legal de 85 días es de 81 miles de euros.

