

ALOKABIDE, S.A.

**AUDITORIA TXOSTENA, URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA-TXOSTENA /
*INFORME DE AUDITORÍA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN***

Urteko Kontuen Kontu Ikuskapen Independentearen Txostena
Informe de Auditoría Independiente

ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)

2016ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2016

Urteko Kontuen Kontu Ikuskapen Independentearen Txostena

Alokabide S.A.(Kide Bakarreko Sozietatea)-ren
Akziodun Bakarrari:

Urteko kontuei buruzko txostena

Alokabide S.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren urteko kontu erantsiak ikuskatu ditugu: 2016ko abenduaren 31ko balantzea, galdu-irabazien kontua, ondare garbian izandako aldaketan egoera-orria, eskudiru-fluxuen egoera-orria, eta data horretan amaitutako ekitaldiaren memoria.

Administratzaileen erantzukizuna urteko kontuei dagokienez

Administratzaileen erantzukizuna da Alokabide S.A.(Kide Bakarreko Sozietatea)-ren urteko kontu erantsiak formulatzea, eta kontu horiek ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi zehatza adieraztea, betiere erakundeari Espainian aplikatzekoa zaion finantza-informazioko arauzko esparruaren arabera –gaineratzen den memoriaren 2.1. oharrean identifikatzen dena—. Era berean, iruzurren edo akatsen ondoriozko oker materialik gabeko urteko kontuak prestatzeko beharrezkoa den barne-kontrolaren erantzukizuna dute administratzaileek.

Ikuskariaren erantzukizuna

Gure erantzukizuna da erantsitako urteko kontuen gaineko iritzia adieraztea, gure kontu-ikuskapenean oinarrituta. Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapenari buruzko araudiaren arabera egin dugu ikuskapena. Araudi horrek eskatzen digu etika-eskakizunak betetzea eta urteko kontuek oker materialik ez duten zentzuzko segurtasuna lortzeko moduan planifikatzea eta gauzatzea kontu-ikuskapena.

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

Al Accionista Único de ALOKABIDE, S.A.
(Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidades expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Kontu-ikuskapenean, beraz, urteko kontuetan ematen diren zenbatekoen eta informazioen ikuskapen-ebidentziak lortzeko prozedurak aplikatu beharko dira. Hautatutako prozeduran, ikuskariaren iritzia hartuko da kontuan, baita urteko kontuetan iruzurren edo akatsen ondoriozko oker materialak izateko arriskuen balorazioa ere. Arriskuaren balorazio horiek egitean, kontu-ikuskariak barne-kontrola hartuko du aintzat, urteko kontuak formulatzeko garrantzizkoa den aldetik, betiere inguruabarren arabera egokiak diren kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko, eta ez erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia adierazteko. Kontu-ikuskapen batek aplikatutako kontabilitate-politiken egokitzapenaren eta zuzendaritzak egindako kontabilitate-zenbatespenen zentzuzkotasunaren ebaluazioa hartuko du barnean, baita urte kontuen aurkezpenaren ebaluazioa ere —osotasunean hartuta—.

Uste dugu lortu dugun kontu-ikuskapeneko ebidentziak behar besteko oinarri egokia eskaintzen duela gure kontu-ikuskapeneko iritzirako.

Iritzia

Gure iritziz urteko kontu erantsiek Alokabide S.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren 2016ko abenduaren 31ko finantza-egoeraren eta ondarearen irudi zehatza islatzen dute, alderdi adierazgarri guztietan, baita data horretan amaitutako ekitaldiari dagozkion emaitzen eta eskudiru-fluxuen irudi zehatza ere, betiere aplikatzekoa den finantza-informazioko arauzko esparruaren arabera eta, zehazki, bertan biltzen diren kontabilitate-printzipioen eta -irizpideen arabera.

Enfasi-paragrafoa

Arreta jarri nahi dugu memoria erantsiaren 2.4.b oharrean adierazitakoaren gainean. Ohar horretan adierazten da Alokabide, S.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-k, bere izaeraren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko diru-laguntzarekiko mendetasuna aurkeztzen duela, bere jardueraren garapen eta jarraipen normalerako. Hortaz, erakundearen urteko kontuak aurrez deskribatutako testuinguruan interpretatu behar dira. Edonola ere, alderdi horrek ez du gure iritzia aldatzen.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2.4.b de la memoria adjunta, en la que se indica que Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) presenta, dada su naturaleza, una dependencia de las subvenciones recibidas de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el normal desarrollo y continuidad de su actividad. Las Cuentas Anuales de la Sociedad deben, por tanto, interpretarse en el contexto descrito anteriormente. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Beste kuestio-parrafoa

2016ko apiriliaren 5ean beste auditoreek 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagozkion urteko kontuen gaineko ikuskapenari buruzko aldeko iritzia eman zuten.

Beste legezko eta arauzko eskakizun batzuk

Gaineratzen den 2016ko ekitaldiko kudeaketa-txostenean, Alokabide S.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren egoerari buruzko, haren negozioen bilakaerari buruzko, eta beste gai batzuei buruzko administratzaileen azalpen egokiak jaso dira, eta ez da urteko kontuen parte. Egiaztatu dugu kudeaketa-txostenaren kontabilitate-informazioa bat datorrela 2016ko ekitaldiko urteko kontuekin. Ikuskari garen aldetik, gure lana kudeaketa-txostena egiaztatzeraz mugatzen da, betiere paragrafo honetan bertan adierazitako iritzierarekin. Ez du, beraz, erakundearen kontabilitate-erregistroetatik lortutakoaz bestelako informazioa berraztertzea barne hartzen.

Párrafo de otras cuestiones

Con fecha 5 de abril de 2016 otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2015 en el que expresaron una opinión favorable.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Entidad.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2017 Nº 03/17/02439
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Bilbo, 2017ko apirilaren 25ean
Bilbao, 25 de abril de 2017

MAZARS AUDITORES S.L.P.
ROAC N° S1189 zenbakia


Juan Luque

URTEKO KONTUAK
ETA
KUDEAKETAREN TXOSTENA

2016ko URTALDIA

CUENTAS ANUALES
E
INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2016

lu

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

**2016ko EKITALDIAREN
URTEKO KONTUAK**

**CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2016**

li

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko eta 2015eko abenduaren 31ko egoeraren balantzea (eurotan)
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (expresado en euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Oharra / Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
EZ DABILEN AKTIBOA / ACTIVO NO CORRIENTE		238.931.291	239.598.151
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	496.843	49.658
Emakidak / Concesiones		-	7.037
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares		768	1.591
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		41.479	41.030
Ekoizpen bidean den ibilgetua eta aurrerakinak / Inmovilizado en curso y anticipos		454.596	-
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	60.936	48.487
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		60.936	48.487
Ondasun higiezinak / Inversiones inmobiliarias	8	238.338.527	239.496.785
Eraikuntzak / Construcciones		238.338.527	239.496.785
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	34.985	3.221
Beste finantza aktibo batzuk / Otros activos financieros		34.985	3.221
DABILEN AKTIBOA / ACTIVO CORRIENTE		14.058.915	10.307.077
Izakinak / Existencias	11	669.433	252.567
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos		650.883	248.597
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores		18.550	3.970
Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.273.478	6.971.639
Bezeroak / Clientes	12	688.509	888.223
Hainbat zordun / Deudores varios		37.279	42.085
Langileria / Personal		50.442	49.518
Beste kreditu batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	497.248	5.991.813
Finantza inbertsioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	10	13.776	165.639
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas		13.776	165.639
Eskudirua eta pareko beste aktibo likido batzuk / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	12.102.228	2.917.232
Altxortegia / Tesorería		12.102.228	2.917.232
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		252.990.206	249.905.228

(*) 2015eko egoeraren balantzea berbaieztatu dago / El balance de situación del 2015 se encuentra re-expresado (Oharra/Nota 2.5)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

PASIBOA / PASIVO	Oharra / Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO	2	74.738.533	76.289.203
Enpresaren funtsak / Fondos propios	14	(16.716.808)	(12.178.547)
Kapitala / Capital		3.005.060	3.005.060
Eskrituran jasotako kapitala / Capital escriturado		12.020.242	12.020.242
Eskatu gabeko kapitala / Capital no exigido		(9.015.182)	(9.015.182)
Erreserbak / Reservas		7.586.497	7.586.491
Lege eta estatutu erreserbak / Legal y estatutarias		55.104	55.098
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		7.531.393	7.531.393
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		(22.770.046)	(22.770.098)
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		(22.770.046)	(22.770.098)
Urtaldiaren emaitza / Resultado del ejercicio	3	(4.538.319)	-
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	91.455.341	88.467.750
EZ DABILEN PASIBOA / PASIVO NO CORRIENTE	2	139.157.349	139.168.123
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	16	1.555.843	1.317.975
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		932	8.860
Beste zuzkidura batzuk / Otras provisiones		1.554.911	1.309.115
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	17	137.601.506	137.850.148
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		136.448.035	136.168.756
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros		1.153.471	1.681.392
DABILEN PASIBOA / PASIVO CORRIENTE	2	39.094.324	34.447.902
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo		28.344.628	23.047.206
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	18	17.927.721	18.019.408
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	20	10.416.907	5.027.798
Zorrak epe laburrera taldeko eta kide-tutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17, 20	7.308.831	9.067.986
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17	3.440.865	2.332.710
Hornitzaileak / Proveedores		654.329	937.186
Hornitzaileak, taldeko eta kide-tutako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	20	15.832	-
Hartzekodunak / Acreedores varios	20	1.428.672	1.237.474
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)		801	1.593
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.341.231	156.457
ONDASUN GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		252.990.206	249.905.228

(*) 2015eko egoeraren balantzea berbaiezta dago / El balance de situación del 2015 se encuentra re-expresado (Oharra/Nota 2.5)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien galera eta irabazien kontua (eurotan)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
ERAGIKETA JARRAITUAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	22	26.107.468	26.817.360
Salmentak / Ventas (Actividad tanteos)		105.285	-
Bizigune sarrerak / Ingresos por rentas del "Programa Bizigune"		12.425.534	13.322.331
Alokatzeko sarrerak / Ingresos por arrendamientos		12.441.241	12.423.075
Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios		1.135.408	1.071.954
Izakinen aldaketak / Existencias incorporadas al activo	8, 11	134.426	1.063.559
Hornikuntzak / Aprovisionamientos	22	(36.164.579)	(38.797.744)
Salgaien kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos		(246.870)	(1.063.559)
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"		(27.330.951)	(31.021.718)
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Costes de mantenimiento viviendas y edificios		(8.586.758)	(6.712.467)
Ustiapeneko bestelako sarrerak / Otros ingresos de explotación		19.559.437	23.147.988
Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko beste batzuk / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		45.342	42.719
Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		19.514.095	23.105.269
Pertsonal gastuak / Gastos de personal	22	(3.955.398)	(3.617.726)
Soldatak, lansariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(3.095.626)	(2.751.302)
Karga sozialak / Cargas sociales		(859.772)	(866.424)
Ustiapeneko bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		(5.790.982)	(4.221.441)
Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(4.824.950)	(3.176.308)
Tributuak / Tributos		(290.770)	(307.051)
Merkataritza eragiketetakogalerak, narriadurak eta hornidura-aldaketak / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12	(675.262)	(657.679)
Kudeaketa arrunteko bestelako gastuak / Otros gastos de gestión corriente		-	(80.403)
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(5.584.234)	(5.259.429)
Ibilgetu ez-finantzarioko diru-laguntzen eta bestelakoen egozpena / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	1.955.445	1.770.317
Ibilgetuaren narriadura eta inorenganatzearen emaitza / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.151	-
Inorenganatzeen eta bestelakoen emaitzak / Resultados por enajenaciones y otras	8	1.151	-
USTIAPENEKO EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.737.266)	902.884
Sarrerak finantzarioak / Ingresos financieros	18	1.731.241	2.127.300
Balore negoziagarrien eta bestelako finantza-tresnen sarrerak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.731.241	2.127.300
Hirugarren enpresetakoak / En terceros		1.731.241	2.127.300
Gastu finantzarioak / Gastos financieros		(2.532.294)	(3.030.184)
Taldeko enpresekin zorrenak / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(142.994)	-
Hirugarrenetik zorrenak / Por deudas con terceros	18	(2.389.300)	(3.030.184)
EMAITZA FINANTZARIOA / RESULTADO FINANCIERO		(801.053)	(902.884)
ZERGA AURREKO EMAITZA / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.538.319)	-
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.538.319)	-

(*) 2015eko galdu-irabazien kontua berbaiezta dago. La cuenta de pérdidas y ganancias del 2015 se encuentra re-expresada (Oharra/Nota 2.5)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

**2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko
aldaketen egoera(eurotan)**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales
terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (expresado en euros)**

A) AITORTUTAKO DIRU SARRERA ETA GASTUEN EGOERA ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Oharra / Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
Galera eta irabazien kontuaren emaitza / Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(4.538.319)	-
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak / Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	4.943.036	8.082.628
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak guztira / Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		4.943.036	8.082.628
Transferentziak galera eta irabazien kontura / Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	(1.955.445)	(1.770.317)
Transferentziak galera eta irabazien kontura guztira / Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.955.445)	(1.770.317)
AITORTUTAKO DIRU SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.550.728)	6.312.311

(*) 2015eko aitortutako diru sarrera eta gastuen egoera berbaiezta dago. El Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del 2015 se encuentra re-expresado (Oharra/Nota 2.5)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko aldaketen egoera(eurotan)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(expresado en euros)

	Kapitala / Capital		Erreserbak / Reservas	Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores	Urtaldiaren emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	GUZTIRA / TOTAL
	Eskrituran / Escriturado	Eskatu gabe / No exigido					
SALDOA, 2014 URTEAREN AMAIERA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(16.713.255)	(6.056.843)	59.151.917	46.973.370
2014ko Aldaketengatiko doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
2014ko akatzengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	23.003.522	23.003.522
EGOKITUTAKO SALDOA, 2015 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015 (*)	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(16.713.255)	(6.056.843)	82.155.439	69.976.892
Aitortutako diru-sarrera eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.312.311	6.312.311
Eragiketak bazkideekin edo jabeekin / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiko beste aldaketak / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	(6.056.843)	6.056.843	-	-
SALDOA, 2015 URTEAREN AMAIERA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2015 (*)	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(22.770.098)	-	88.467.750	76.289.203
2015eko aldaketengatiko doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2015	-	-	-	-	-	-	-
2015eko akatzengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2015	-	-	6	52	-	-	58
EGOIKITUTAKO SALDOA, 2016 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	12.020.242	(9.015.182)	7.586.497	(22.770.046)	-	88.467.750	76.289.261
Aitortutako diru-sarrera eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.538.319)	2.987.591	(1.550.728)
Eragiketak bazkideekin edo jabeekin / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiko beste aldaketak / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	12.020.242	(9.015.182)	7.586.497	(22.770.046)	(4.538.319)	91.455.341	74.738.533

(*) 2015eko ondare garbiko aldaketen egoera berbaiezta dago. El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al 2015 se encuentra re-expresado (Oharra/Nota 2.5)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien eskudiruarien joan-etorrien egoera (eurotan)

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2016	31.12.2015
Urtaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.538.319)	-
Emaitzaren doitzak / Ajustes del resultado		4.654.670	5.130.462
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	5.584.233	5.259.429
Hondatzeagatik baloraziozko zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	12	(11.888)	657.679
Hornidura aldaketak / Variación de provisiones	16	237.868	80.787
Diru-laguntza-inputazioa / Imputación de subvenciones	15	(1.955.445)	(1.770.317)
Bajengatik emaitzak eta inmovilizatutakoaren erotasunak / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(1.151)	-
Finantza sarrerak / Ingresos financieros		(1.731.241)	(2.127.300)
Finantza gastuak / Gastos financieros		2.532.294	3.030.184
Aldaketak kapital arruntean / Cambios en el capital corriente		3.050.845	(4.849.642)
Izakinak / Existencias	11	(551.293)	(179.946)
Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores y otras cuentas a cobrar		215.483	(4.884.536)
Beste aktibo arrunt batzuk / Otros activos corrientes		3.985.095	
Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores y otras cuentas a pagar		(246.260)	267.091
Beste pasibo arrunt batzuk / Otros pasivos corrientes		(352.180)	(52.251)
Ustiapen jardueretako eskudiruarien joan-etorriak / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(638.197)	(755.419)
Interes ordainketak / Pagos de intereses		(638.197)	(3.027.951)
Interes kobratzeak / Cobros de intereses		-	2.271.168
Etekinen gaineko zerga / Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		-	1.364
USTIAPEN JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.528.999	(474.599)
Ordainketak inbertsioengatik / Pagos por inversiones		(4.718.035)	(7.089.273)
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		(263.888)	(46.046)
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(33.630)	(24.900)
Ondasun higiezinetak inbertsioak / Inversiones inmobiliarias.		(4.388.753)	(7.018.327)
Beste Finantza aktibo batzuk / Otros activos financieros.		(31.764)	-
Kobrantzak desinbertsioengatik / Cobros por desinversiones		134.426	301.661
Ondasun higiezinetak inbertsioak / Inversiones inmobiliarias.		134.426	301.661
INBERTSIO JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.583.609)	(6.787.612)
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.715.229	6.517.129
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		7.715.229	6.517.129
Kobratzeak eta pasibo finantzarioko tresnengatik ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.524.377	(35.227)
Emisioa / Emisión:		<u>11.213.476</u>	<u>5.950.286</u>
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito.		6.198.294	5.580.582
Beste zorrak / Otras Deudas.		5.015.182	369.704
Itzultzea eta amortizazioa / Devolución y amortización de:		<u>(7.689.099)</u>	<u>(5.985.513)</u>
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(6.077.724)	(5.341.406)
Taldeko eta kide tutako enprekin zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas.		(1.611.375)	-
Beste zorrak / Otras deudas		-	(644.107)
FINANTZA JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		11.239.606	6.481.902
ESKUDIRU EDO PAREKOEN IGOERA-MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		9.184.996	(780.309)
Eskudirua edo parekoak urtaldiaren hasieran / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	2.917.232	3.697.541
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	12.102.228	2.917.232

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko URTALDIKO URTEKO KONTUEN MEMORIA

1. Sozietatearen jardura

Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea) Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. gizarte izenarekin osatu zen eskritura publikoan 2000ko martxoaren 28an Gasteizen. 2003ko ekainaren 9an, Sozietatearen Akziodunen Batzar Orokorrak Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A.ren gizarte izenaren aldaketa onartu zuen, Alokabide, S.A. izenera. 2011ko martxoaren 29ko 65/2011 Dekretuak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari Alokabide, S.A.ren partizipazio guztiak eskuratzeko baimena eman zion.

Entitatearen gizarte helbidea Gasteizko Gamarrako Ataria, 1-A - 2. Solairua da, sozietateari lotutako "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A."ri (aurrerantzean VISESA) alokatutako lokal batzuetan. Hori dela eta, hilabeteko kanon bat ordaintzen du (7. Oharra).

2016ko abenduaren 31n, gizarte helburua honako jardura hauek osatzen dute:

a) Etxebizitzak sustatzea eta birgaitzea hasiera batean alokairura bideratzeko, horiek errentariei edo, halakorik izan ezean, hirugarrenei saltzeko aukeraren kaltetan izan gabe.

b) Sustatutako etxebizitzekin loturiko obra, azterlan, proiektu eta mantentzea lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.

c) Lehen atalean zehaztutako moduan etxebizitzak eta industria edo negozio lokalak eraikitze eta, hala dagokionean, birgaitzeko lursailen urbanizazioarekin loturiko obra, azterlan, proiektu eta lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.

d) Mota orotako ondasun higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea,

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016

1. Actividad de la Sociedad

Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) fue constituida en escritura pública bajo la denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. en Vitoria-Gasteiz el 28 de marzo de 2000. Con fecha 9 de junio de 2003, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. a la denominación de Alokabide, S.A. El Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, autorizó a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A.

El domicilio social de la Entidad se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta en unos locales alquilados a "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (en adelante "VISESA"), entidad vinculada a la Sociedad (Nota 20), hecho por el cual paga un canon mensual (Nota 7).

A 31 de diciembre de 2016, el objeto social está formado por las actividades siguientes:

a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).

d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.

e) Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.

f) Alokairu erregimeneko etxebizitzaren kudeaketa.

g) "Bizigune-Etxebizitza Hutsen Programa" kudeatzea, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuaren termino eta baldintzetan, zeinaren bidez, programa hori erregulatu zen, baita alor honen gainean existitzen den araudia aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudiri jarraiki.

h) Alokatzeko edo aldi baterako erabiltzeko erregimenean edozein emate titulugatik atxiki zaizkion etxebizitzaren edo zuzkidura-etxebizitzaren kudeaketa, hurrenez hurren.

i) Euskadiko Autonomia Erkidearen Administrazioari euskarria ematea onuraduna den heinean edo zuzenbidean onartutako edozein bidetik, eta indarrean dagoen araudiaren arabera, lehenatasunez eskuratzeko eskubidea gauzatu eta kudeatzeko (haztatze eta atzera eskuratzeko eskubidearen bidetik), Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari aitortutakoa babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdaketan, apirilaren 15eko 7/1988 Legearen termino eta baldintzetan, bereziki maiatzaren 6ko 103/1007 Dekretua, baita alor honetan existitzen dena aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudi.

j) Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari euskarria ematea etxebizitzak eskualdatzean edo horiek lortu eta ondoren saldu edo alokatzean, babes ofizialeko etxebizitzaren araudiaren arabera horien titularrak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren esku jarri behar dituztela.

sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otro relacionados con su naturaleza y actividad.

f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.

g) Gestionar el denominado "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune", en los términos y condiciones del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula dicho programa, así como en cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

h) La gestión de las viviendas y de los alojamientos dotacionales que le fueren adscritos por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento o cesión temporal de uso, respectivamente.

i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1007, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pudiera dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquellas debe ponerlas a disposición de la

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

k) Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarrekko Sozietatea) Sozietate Publikoak, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko urriaren 30eko 30/2007 Legearen 24.6. artikuluan xedatutakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren, bere kapital sozialean parte hartzen duten gainontzeko erakundeek eta horien mendeko organismo autonomo eta gainontzeko erakundeek bitarteko propio edo zerbitzu teknikoa da.

Sozietatearen kapitalaren guztizkoa titulartasun publikoa du (14. Oharra), eta Sozietateak bere jardueraren oinarritzko zatia berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den erakundeekin egiten du.

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorren Sailek eta Sozietatea berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den beste erakundeek Sozietateari lanak, zerbitzuak eta bere helburu sozialarekin lotutako jardunak enkargatu ahal dizkio, administrazio eskumenak gauzatzea eragiten ez dutenean, betiere.

Sozietatea, sail edo erakunde agintzaileak alde bakarretik finkatutako jarraibideen arabera, dagokion kudeaketa aginduaren bidez horrek eskatzen dizkion lanak egitera behartuta egongo da.

Kudeaketa agindu horiek instrumentalak dira eta ez kontratuzkoak, beraz, ondorio guztietarako, barneko, agindupeko eta mendeko izaera dute. Sozietateak halabeharrez gauzatu beharko ditu, Sozietatea atxikita dagoen Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorren Sailaren arau organikoak adierazten dituen organoak finantza-ekonomia nahikotasun irizpidearekin ezarritako tarifei erreferentzia eginez ordaintzen dira, Sozietatea berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den gainontzeko entitateen parte-hartzearekin.

Sozietateari, berezko baliabide eta zerbitzu tekniko gisa esleitzen zaizkion derrigorrezko jardunak, proiektu, memoria edo beste dokumentu teknikoetan

Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

k) La sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la Sociedad es de titularidad pública (Nota 14), y la Sociedad realiza la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las demás entidades para las que la Sociedad es medio propio y servicio técnico puedan encargar a la Sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La Sociedad está obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que este le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Son de ejecución obligatoria para la Sociedad, se retribuyen por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalan las normas orgánicas del Departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi al que se encuentre adscrita la Sociedad con la participación de las demás entidades para las que la Sociedad tienen la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le son encargadas a la Sociedad están definidas, según los

Alokabide, S.A.U.**2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016**

zehaztuta daude, kasuaren arabera, eta dagokion aurrekontuan baloratuak, ezarritako tarifei jarraiki.

casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Berezko baliabide eta zerbitzu teknikoko izaeraren ondorioz, Alokabide, S.A. Sozietate publikoak (Pertsona Bakarreko Sozietatea), ezingo du berezko medioa den entitateek deitutako enkante publikoetan parte hartu, lizitatzailerik ez egotekotan horiek egiteko enkargua emateari kalterik egin gabe.

Como consecuencia de su condición de medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) no puede participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, puede encargarse la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Gizarte jarduerak izendatzeak ez du horien guztien berehalako zabaltzea aurreikusten, ezta horien aldi berekotasuna ere, baizik eta hura gauzatzeko aukera, Gizarte Administrazioak libreki aurreikusitako egoeren baldintzapean, kasu bakoitzean, jarduera horiek abiarazi edo ez egin ditzakeena, baita horiek bertan behera utzi edo berrabiarazi ere, bere ustez gizarte interesak hala eskatzen duenean.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que puede iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

Bere Gizarte Estatutuetan ezartzen denaren arabera, Sozietateak zehaztutako jarduerak garatu ditzake, bai zuzenean baita beste sozietate edo entitateetan parte hartuz ere. Obrak gauzatzeko edo asistentzia teknikoko etengabeko lanak hirugarrenekin kontratatzea, Administrazio Publikokoak ez diren botere esleitzailentzat Kontratuen Legean aurreikusitako terminoetan esleitu dira.

Según se establece en sus Estatutos Sociales, la Sociedad puede desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras sociedades o entidades. La ejecución de las obras o contratación con terceros de trabajos permanentes de asistencia técnica, se adjudican en los términos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público para los poderes adjudicadores que no son de la Administración Pública.

Sozietatearen jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan***Etxebizitza Plan Zuzendaria***

2013ko ekitaldiaren amaieran, orduko Enplegu eta Gizarte Politiken Sailak 2013-2016 Etxebizitzako Plan Zuzendaria onartu zuen, krisiak baldintzatutako merkatu baten beharrei arreta emateko alokairua eta hiri-birgaitzearen aldeko apustua egin duen dokumentua. Zentzu honetan, planak gizartearen beharrei erantzuten dien etxebizitza babestuko parke baten eraikuntza xedatzen da, parke eraikiaren gainean bereziki jardunez eta etxebizitzak alokatzeko jardueren lehentasuna emanez jabetzarekin erkatuta, parke

Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda***Plan Director de Vivienda***

A finales del ejercicio 2013, el, entonces, Departamento de Empleo y Políticas Sociales aprobó el Plan Director de Vivienda 2013-2016, documento que apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. En este sentido, el Plan plantea construir un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler de vivienda

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

eraikiaren gaineko jarduketak sendotuz eta hiri-birgaitzea, -berritzea eta -berroneratzea sustatuz. Era berean, 2013-2016ko Plan Zuzendariak etxebizitza hutsen gaineko jarduketak xedatzen ditu, alokairu babesturantz mugiarazteko asmoz, Bizigune programaren bidez eta etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza programaren ("ASAP") bidez.

frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, siendo el fomento del régimen del alquiler el aglutinador de la mayoría de las acciones del Plan. Adicionalmente, el Plan Director 2013-2016 contempla actuaciones sobre las viviendas deshabitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a través de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ("ASAP").

2013-2016 Zuzendaritza Planaren ardatz estrategikoetako bat alokairu erregimeneko etxebizitza eskuratzea sustatzean oinarritzen da, ondorengo jarduerara ildoen bidez:

Uno de los ejes estratégicos del Plan Director 2013-2016 se basa en impulsar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a través de las siguientes líneas de actuación:

- | | |
|--|---|
| 1. Alokairuko etxebizitza berria eskuratzea eta sustatzea bultzatzea. | 1. Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler. |
| 2. Banakakoen alokairu merkaturako erregulazio eta zerga marko egonkor eta malgua sustatzea. | 2. Promover un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. |
| 3. Errekurtsoak etxebizitza beharra duten pertsonen gizarte alokairua erraztera zuzentzea. | 3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda. |

2013-2016 Zuzendaritza Planaren markatutako helburuak bete ahal izateko, Planak 460 milioi euroko aurrekontu osoa izan du, eta 133 milioi euro etxebizitza alokairua sustatzera bideratu dira.

Para poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan Director 2013-2016, el Plan ha contado con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 133 millones de euros a la promoción del alquiler de viviendas.

2016ko abenduaren 31n Alokabide S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea), bere berezko promozioen eta Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren etxebizitzaren kudeaketaren ondorioz, momentu honetan 11.825 etxebizitza ditu, Berezko Parkearenak, Bizigune Programarenak eta Gobernuako Parkearenak gehituta (11.478 etxebizitza 2016ko abenduaren 31n), horietatik gutxi gorabehera 4.119 berezko etxebizitzak dira (3.720 berezko etxebizitza 2015eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2016, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda, cuenta en estos momentos con 11.825 viviendas, sumadas las de Parque Propio, Programa Bizigune y las del Parque del Gobierno (11.478 viviendas al 31 de diciembre de 2015), aproximadamente, de las que 4.119 son viviendas propias (3.720 viviendas propias al 31 de diciembre de 2015).

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Alokatzeko etxebizitzak eskuratzeko erregimena

Sozietatea alokairuaren eragile gisa egindako jardunaren izaera publikoaren ondorioz, Sozietateak batez ere Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailari alokatzeko etxebizitzak eskuratu ditu, bereziki "VISESAren" bidez, horiek sustatzeaz arduratzen dena, azalera eskubidea ematearen erregimenean. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 75 urteko epean ematen dio "VISESAri", eta horrek ondoren azalera titulartasuna ematen dio Sozietateari, azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik. Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirarteke.

Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, la Sociedad adquiere mayoritariamente las viviendas que destinará al arrendamiento al Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, principalmente, a través de "VISESA", la cual se encarga de su promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie a "VISESA", y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad superficiaria, es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco puede hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Finantza egitura eta alokairu jardueraren finantza oreka-

Sozietateak alokairu jarduerak sortutako isurien eta alokatu beharreko etxebizitzak lortzeko erabilitako kanpoko finantziazioa itzultzeko beharrezkoak diren isurien arteko desorekak sortutako funtsen desorekari lotuta dago. Zentzu honetan, Sozietatea finantzarioki berregituratzeko ikerketa bat egitea aurreikusten da, negozio planean aurreikusitako funtsen isuria orekatzeko aukera ematen diona. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi du; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler

La sociedad está sujeta a un desequilibrio de fondos motivado por el desajuste entre los flujos generados por la actividad de alquiler y los flujos necesarios para devolución de la financiación externa utilizada para la adquisición de las viviendas objeto de alquiler. En este sentido, está previsto un estudio para la reestructuración financiera de la Sociedad que le permita equilibrar los flujos de fondos previstos en el plan de negocio. En tanto en cuanto la misma se acomete, el Gobierno Vasco ha manifestado su intención de apoyar financieramente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la citada financiación y/o la prestación de financiación adicional se adecua a su capacidad de generación de flujos de caja de modo que dicha flexibilidad le permite garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

**ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)
Etxebizitza Askeko Alokairu Merkatuan Esku
Hartzeko Programa**

Programa honen xedea hauxe da: titulartasun pribatuko etxebizitzak merkatuan gaineratu ditzaten erraztea, errentariei neurrizko prezioan alokatze aldera. Horretarako, errenta kobratzea, kalte posibleak eta asistentzia juridikoa bermatzeko aseguru-poliza bidezko berme-sistema ezarri da hutsik dauden etxebizitzak jabeen partaidetza bultzatzeko helburuarekin. Eskainitako bermeen truke, Eusko Jaurlaritzak, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren bitartez, alokairuen gehieneko prezioak ezarri ditu merkatu librean baino prezio merkeago eta lehiakorragoak bermatuz. Modu horretan, Eusko Jaurlaritzak lortzen duena da etxebizitza eskatzaileek alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko aukera gehiago edukitzea. Programa hau antolatze, bitartekaritzan arituko diren agente laguntzaileen sarea sortuko du eta horien artean ALOKABIDE egongo da. Sare horren eginkizunak garrantzi handikoak izango dira aipatu programa martxan jartzeko eta jarduteko. Kasu honetan, jabe partikularra izango da esleipendunarekin alokairu kontratua sinatuko duena, Etxebide Euskal Etxebizitza Zerbitzuan izena emandakoetatik etorriko dena.

Tanteoen jardura

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak lehentasunez izena emateko eskubidea du Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eskualdaketan, haztatze eta atzera eskuratzeko eskubide bezala ezagutzen dena. 2007ko ekitaldira arte haztatze eta atzera eskuratzeko eskubidearen jarduna VISESA sozietate publikoak egiten zuen. Ondoren, "SPGVAr" eman zitzaion eta 2011tik, sozietate horrekin fusioa egin zenetik, Alokabide da lehentasunez eskuratzeko eskubidearen bitartekaritza, kudeaketa eta gauzatze jarduerak egiten dituen Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alde aitorrutakoa.

**Programa de Intermediación en el Mercado de
Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu
Segurua, Arrazoizko Prezioa)**

El programa tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello, ha establecido un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros garantice el cobro de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, con el objeto de fomentar la participación en el programa de los propietarios y propietarias de viviendas vacías. A cambio de las garantías ofrecidas, el Gobierno Vasco, a través del Departamento competente en materia de vivienda, fija los precios máximos de los alquileres, garantizando precios más competitivos que en el mercado. De este modo el Gobierno Vasco posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler. Para articular el programa ha creado una Red de Agentes Colaboradores en la Intermediación, entre los que se encuentra ALOKABIDE, y que asume una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa. Aclarar que en este caso, será el propietario o propietaria particular la que firmará el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria que procederá de los inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.

Actividad de Tanteos

La Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi tiene el derecho de suscripción preferente en las transmisiones de Viviendas de Protección Oficial, conocido como derecho de tanteo y retracto. Hasta el ejercicio 2007 la actividad del derecho de tanteo y retracto lo realizaba la entidad pública VISESA, posteriormente fue transmitido a "SPGVA" y desde 2011, año de fusión de con esta entidad, es Alokabide quien realiza las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldia ren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

**Euskadiko Autonomia Erkidegoaren
Administrazioaren alokairuko etxebizitzaren
parkearen kudeaketaren esleitzea**

2005eko ekitaldian kolaborazio hitzarmen bat sinatu zen Etxebizitza eta Gizarte Gaietan eskumena duen sailarekin, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagozkion eta alokairu erregimenean ematen diren etxebizitza taldeak administratzeko, kudeatzeko eta mantentzeko. Aipatutako Hitzarmenari jarraiki, Sozietateak honako konpromisoa hartzen du, beste batzuen artean: etxebizitzaren esleipendunek alokairu gisa ordaindu beharreko kopuruak jasotzea, higiezinak eta instalazio osagarriak mantendu, kontserbatu eta hobetzeko, maizterren edota komunitateen gorabeheretara emateko, eta premiamendu bidez jasotzeko bidea edo bide judizialean jardutea erabakitzea abiarazteko momentura arteko ez ordainketa kudeatzera. Errenta gisa maizterrengandik jasotako kopuruak hiru hilabetearen behin ordainduko dizkio Sozietateak Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioari, sortu dituzten interesekin batera, egitura gastuak eta Sozietateak sortutako gastuak kendu ondoren.

Hitzarmen honen iraupen epea hasiera batean 2005eko abenduaren 31ra arte ezarri zen, bi aldeek urtero luzatu dezaketena. 2006tik 2016rako ekitaldietan hitzarmen hau berariaz luzatu dute aldeek.

**Beste entitateen etxebizitza parkeen kudeaketa
jarduerak**

Sozietateak Entitate ezberdinekin sinatu ditu Kolaborazio Hitzarmenak, Entitate horien etxebizitza ezberdinen administrazio, kudeaketa eta mantentze funtzioak egiteko konpromisoa hartuz.

2016ko abenduaren 31n indarrean dauden Kolaborazio Hitzarmen ezberdinen laburpena honakoa da:

**Encomienda de gestión del parque de viviendas en
alquiler de la Administración de la Comunidad
Autónoma de Euskadi**

En el ejercicio 2005 se firmó un convenio de colaboración con el Departamento competente en Vivienda y Asuntos Sociales para la administración, gestión y conservación del grupo de viviendas pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que se ceden en régimen de arrendamiento. En virtud del citado Convenio la Sociedad se compromete, entre otros, a recaudar los importes a satisfacer por los adjudicatarios de las viviendas en concepto de alquiler, a mantener, conservar y mejorar los inmuebles e instalaciones complementarias, a atender las incidencias de los inquilinos y/o de las comunidades, y a gestionar los impagos hasta el momento en el que se inicie la vía recaudatoria de apremio o se decide la actuación en vía judicial. Los importes recaudados a los inquilinos en concepto de rentas se pagan por la Sociedad trimestralmente, junto con los intereses que hayan generado, a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, previa deducción de los costes de estructura y de los gastos incurridos por la Sociedad.

El plazo de duración de este convenio se fijó inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2005, pudiendo ser prorrogado anualmente de forma expresa por las partes. En los ejercicios 2006 a 2016 este convenio ha sido prorrogado expresamente por las partes.

**Actividad de gestión del parque de viviendas de
otras entidades**

La Sociedad ha firmado Convenios de Colaboración con distintas Entidades comprometiéndose a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de distintas viviendas de dichas Entidades.

El resumen al 31 de diciembre de 2016 de los distintos Acuerdos de Colaboración vigentes, es el siguiente:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Erakunde / Entidad	Data / Fecha Convenio (**)	Lehen heldutasun Vto. inicial (*)	Egungo heldutasun Vto. Actual	Etxebizitza zk nº viviendas (**)
Lekeitioko Udala/Ayto de Lekeitio	10/11/2006	31/12/2008	31/12/2017	12
Zarautzeko Udala/Ayto de Zarautz	21/03/2011	21/03/2012	21/03/2017	16
Usurbilko Udala/Ayto de Usurbil	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2017	19
Urnietako Udala/Ayto de Urnieta	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2017	10
Hernaniko Udala/Ayto de Hernani	29/04/2013	14/10/2013	14/10/2017	14
Harri Iparra, S.A.	20/12/2011	20/12/2012	20/12/2017	78

(*) Urteko luzapenak / Prorrogables anualmente.

(**) Eguneratuko datuak / Datos actualizados

Finantza laguntza

Sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren finantza eta enpresaritza laguntza dauka, eta horri oso lotuta dago. Hori dela eta, bere eragiketen jarraikortasuna bermatu dezake, bere jardueraren izaera estrategikoa eta erabilera publikoa kontuan hartuta, eta edozein kasutan dagoeneko hartutako konpromisoen betetzea, baita etorkizunean hartuko diren ere, horien garatzearen ondorio gisa, eta era berean, Sozietatea berezko instrumentu bidetzat jotzea eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren zerbitzu teknikotzat, baita horren menpekoak diren organismo autonomoena eta gainontzeko erakunde publikoena ere.

Apoyo financiero

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran, como consecuencia del desarrollo de las mismas y así como, la consideración de la Sociedad de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

Alokabide-ren fusioaren ondoren, S.A. eta "SPGVA", etxebizitza kontuetan Departamentu konpetenteak garatzen ditu "VISESA" sozietateen bidez aipaturiko zuzeneko era materiako jarduerak Eta Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea). Aipaturiko sozietateek kontseilari komun batzuekin kontaktzen dute.

Tras la fusión de Alokabide, S.A. y "SPGVA", el Departamento competente en materia de vivienda desarrolla las actividades en dicha materia de forma directa a través de las sociedades "VISESA" Y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2. Urteko kontuak aurkezteko oinarriak

2.1 *Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua*

Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua agiri hauetan ezarritakoa da batez ere:

- a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 602/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Agindua araberakoak, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2 *Irudi fidela*

2016ko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu horiek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntaren onespenera zain daude. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2015eko ekitaldiko urteko kontuak 2016ko maiatzaren 3ko bilera arruntean

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1 *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es, principalmente, el establecido en:

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 602/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2 *Imagen fiel*

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 3 de mayo de 2016.

Urteko kontu hauek eurotan aurkezten dira, sozietatearen moneta funtzionala eta aurkezpenekoa baita.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3 Kontabilitate-printzipioak

2016ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.3 Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Ziurgabetasuna balioesteko eta zenbatesteko funtsezko alderdiak

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2016ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2016ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitatei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Hauek dira etorkizunaren inguruko funtsezko suposizioak eta ekitaldiaren amaierako

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

ziurgabetasunaren zenbatespenari buruzko beste datu aipagarri batzuk, datorren ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa garrantzitsuak eragin ahal dituen arrisku nabarmena dakartenak:

incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- Aktibo zehatz batzuek urraketa dela eta galera posibleen garapena: Sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak aurkeztu dituzten aktiboen urraketa existitzen den (*ibilgetu* ukiezina, *ibilgetu* materiala, higiezin inbertsioak eta existentziak), eta horren ondorioz errekupeazio balorea onartu beharko du (4.d; 4.f eta 4.g)
- Sozietateak bere *ibilgetu* ukiezina, *ibilgetu* materiala eta higiezin inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4a, 4b eta 4c oharrak).
- Finantza instrumentu zehatz batzuen errekupeatu daitekeen balorea (4.f Oharra).
- Hornikuntzen kalkulu eta estimazioa (4k eta 16 Oharrak).
- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: la Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello (inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d , 4.f y 4.g).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4a., 4b. y 4c.).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El cálculo y estimación de provisiones (Notas 4.k y 16).

b) Funtzionamenduan dagoen enpresa printzipioa

Sozietatea, haren funtzio publikoa eta egite lanak direla eta, Eusko Jaurlaritzatik jasotzen dituen diru-laguntzak behar ditu bere jarduerak garatzeko, egiten duen jarduera defizitarioa kubritzeko. Zentzu honetan, adierazi den bezala, Eusko Jaurlaritzaren finantza laguntza dauka, eta Eusko Jaurlaritzako aurrekontu proiektua, legebiltzarraren kudeaketan, 2017ko ekitaldirako 24 milioi euroko ustiatze diru-laguntza duen urteko kontu hauek egiteko egunean eta aurreikusitako eskuratzeko finantzatzeko higiezin inbertsiorako diru-laguntza batzuk 10 milioi euroko kopuruagatik.

b) Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad, dada su función pública y labores de encomienda, necesita para el desarrollo de sus actividades de las subvenciones que recibe del Gobierno Vasco para cubrir la actividad deficitaria que realiza. En este sentido, tal y como se ha manifestado cuenta con el apoyo financiero del Gobierno Vasco, y el proyecto de presupuesto del Gobierno Vasco, en gestión parlamentaria, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales contiene una subvención de explotación para el ejercicio 2017 por importe de 24 millones de euros y unas subvenciones para financiar las adquisiciones previstas de inversiones inmobiliarias por importe de 10 millones de euros.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldian urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Gainera, pasibo arruntean, "Beste pasibo finantzario batzuk" epigrafe barruan, 2016ko abenduaren 31ra dago 9.015.182 euroko kapital sozial-ordainketari buruzko zenbatekoa jasota, eta gaur egun ondarearen parte den.

Kopuru hauek entitateari sozietatearen jarraikortasuna bermatzeko aukera emango diote, egungo kontuek aurkezten duten maniobra funts negatiboaz eta pilatutako galerez gain. Beraz, administrariak funtzionamenduak dagoen enpresaren printzipioa ezarri dute urteko kontu hauek egiterakoan.

c) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

2016ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspeni jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

2.5 Informazioaren konparazioa

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2016ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. 2016ko ekitaldian berriz adierazi dira 2015eko ekitaldian onartutako urteko kontuei dagokienean, alderatzeko asmoz, 2015eko ekitaldiari dagozkion datuak, arrazoi honengatik:

- 1) Etxebizitzaren kudeaketari lotutako gastu guztien hornikuntzak berriz klasifikatzea, hala nola, komunitate gastuak, ondasun higiezinaren gaineko zergak, mantentze gastuak. Gastu hauek "beste ustiatze gastu" gisa jo ziren aurreko ekitaldietan.

Además, en el pasivo corriente, dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros", a 31 de diciembre de 2016 está recogido el importe de 9.015.182 euros correspondiente al desembolso de capital social, y que actualmente forma parte del patrimonio.

Estos importes permitirán a la entidad, a pesar del fondo de maniobra negativo que presentan las presentes cuentas y de las pérdidas acumuladas asegurar la continuidad de la sociedad, por lo que los administradores han aplicado en la elaboración de las presentes cuentas anuales el principio de empresa en funcionamiento.

c) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2016 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En el ejercicio 2016 se ha procedido a re-expresar respecto a las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2015, a efectos comparativos, los datos correspondientes al ejercicio 2015 por los siguientes motivos:

- 1) Reclasificación a Aprovisionamientos para todos aquellos gastos vinculados a la gestión de las viviendas como son; gastos de comunidad, impuestos sobre bienes inmuebles, gastos de mantenimiento. Estos gastos fueron considerados en ejercicios anteriores como "Otros gastos de explotación".

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldia en urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

	CCAA 2016	CCAA 2015 onartutak / aprobadas	
GALDU-IRABAZIEN KONTUA / CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31.12.2015	31.12.2015	Desberdintasunak / Diferencias
Hornikuntzak / Aprovisionamientos	(38.797.744)	(32.085.277)	6.712.467
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Costes de mantenimiento de viviendas y edificios	(6.712.467)	-	6.712.467
Ustiapeneko bestelako sarrerak / Otros gastos de explotación	(3.176.308)	(9.888.775)	(6.712.467)
Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores	(3.176.308)	(9.888.775)	(6.712.467)

2) Ondare Garbiaren egokitzapena aurreko ekitaldietan emaitzei egokitzeko zain dauden diru-laguntzen zeharkako zergengatik pasiboak ezabatzeko. Sozietateak indarrean dagoen sozietateen zergaren araudiaren arabera %100ean salbuetsita dagoen jardura bat egiten du. Arrazoi honengatik, administratzaileen ustez ez dira pasibo bat zeharkako zergatzat jotzeko baldintzak ematen, indarrean dagoen araudiaren arabera entitateak ez duelako inolaz ere kuota ordainduko emaitzari egoteko zain dauden diru-laguntza hauengatik.

2) Ajuste al Patrimonio Neto para eliminar los pasivos por impuestos diferidos considerados en ejercicios anteriores por las subvenciones pendientes de imputar a resultados. La sociedad realiza una actividad que según la normativa del impuesto de sociedades en vigor, se encuentra 100% exenta. Por este motivo, los administradores entienden que no se dan las circunstancias para registrar un pasivo por impuesto diferido, dado que con la normativa actual en vigor, la entidad no devengará en ningún caso cuota por estas subvenciones pendientes de imputar a resultado.

	CCAA 2016	CCAA 2015 onartutak / aprobadas	
PASIBOA / PASIVO	31.12.2015	31.12.2015	Desberdintasunak / Diferencias
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO	76.289.203	51.518.234	(24.770.969)
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	88.467.750	63.696.781	(24.770.969)
EZ DABILEN PASIBOA / PASIVO NO CORRIENTE			-
Zerga geroratuen pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	-	24.770.969	24.770.969

3) Ohiko eta ez-ohiko Pasiboen Klasifikazioa Sozietatearen ustez bere ustiaketa ohiko zikloa 12 hilabeteko epe bati dagokio, eta irizpide horren arabera pasibo ohikoak eta ez ohikoak klasifikatu ditu, aurreko ekitaldietan aktiboekiko loturaren arabera klasifikatuta zeudenak.

3) Clasificación Pasivos Corrientes y no Corrientes. La sociedad considera que su ciclo normal de explotación se corresponde con un periodo de 12 meses y ha procedido a clasificar con este criterio los pasivos corrientes y no corrientes que en ejercicios anteriores se encontraban clasificados según su vinculación con activos.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

	CCAA 2016	CCAA 2015 onartutak / aprobadas	
PASIBOA / PASIVO	31.12.2015	31.12.2015	Desberdintasunak / Diferencias
EZ DABILEN PASIBOA / PASIVO NO CORRIENTE			
Epe luzeko zorrak / Deudas a largo plazo	137.850.148	143.849.752	5.999.604
Kreditu erakundeekin zorrak / Deudas con entidades de crédito	136.168.756	143.021.291	6.852.535
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	1.681.392	828.461	(852.931)
DABILEN PASIBOA / PASIVO CORRIENTE			
Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo	23.047.206	17.047.602	(5.999.604)
Kreditu erakundeekin zorrak / Deudas con entidades de crédito	18.019.408	11.166.873	(6.852.535)
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	5.027.798	5.880.729	852.931

4) Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioarekin ordaindu beharreko kontuen klasifikazioa, EAEko etxebizitzaren parkearen kudeaketa esleitzeagatik. Entitateak Eusko Jaurlaritzari egindako zerbitzu/esleitze prestazioaren kostua kenduta maizterrengandik jasotako errentak ordaintzen dizkio.

4) Clasificación de Cuentas a pagar con la Administración de la Comunidad del País Vasco por la encomienda de gestión del parque de viviendas de la CAV. La entidad liquida al Gobierno Vasco las rentas recaudadas de los inquilinos, deducido el coste de la prestación de servicios/encomienda realizada.

	CCAA 2016	CCAA 2015 onartutak / aprobadas	
PASIBOA / PASIVO	31.12.2015	31.12.2015	Desberdintasunak / Diferencias
DABILEN PASIBOA / PASIVO CORRIENTE			
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.332.710	2.332.710	-
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.237.474	-	(1.237.474)
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	156.457	1.393.931	1.237.474

Modu osagarria, memoria erantsiko 24 eta 20 oharretan gehitutako informazioa, (1) ehuneko hogeita hamahiruko edo gehiagoko desgaitasuna duten enplegatuen batez besteko kopuruari eta (2) administratzaileei ordaindutako erantzukizun zibileko aseguruak primari buruzkoa, memoria honetan sartu da, abenduaren 16ko 602/2016 EDri jarraiki, eta lehen aplikazio-ekitaldiarekin bat dator; beraz, ez da betebeharrak berri horri dagokion konparaziozko informazioa aurkeztu, eta urteko kontu hauek ondorio horietarako soilik sailkatzen dira hasierako gisa, uniformetasun-printzipioa eta konparagarritasun-betekizuna aplikatzeari dagokionez.

Adicionalmente, la información incorporada en las notas 24 y 20 de la memoria adjunta en relación con (1) el número medio de empleados con discapacidad superior o igual a treinta y tres por ciento y (2) la prima del seguro de responsabilidad civil pagada a los administradores; ha sido incluida en esta memoria de acuerdo con el RD 602/2016 de 2 de diciembre y se corresponde con el primer ejercicio de aplicación y por lo que no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, clasificándose las presentes cuentas anuales como iniciales a los efectos exclusivos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2.6 Aldaketak kontabilitate-irizpideetan

2016ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta, 2.5 oharrean adierazitakoez aparte.

2.7 Akatsen zuzenketa

Urteko kontu erantsiak egitean ez da aurkitu aurreko ekitaldiko urteko kontuetan sartutako zenbatekoak berriro adierazi behar izatea ekarri duen akats garrantzitsurik, 2.5 oharrean adierazitakoez aparte.

2.8 Garrantzi erlatiboa

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorraren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2016ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

3. Emaitzen banaketa

2016 ekitaldiko emaitzaren banaketa, Akziodunen Batzorde Orokorrari aurkeztutakoa, ekitaldiko galerak "Aurreko ekitaldietako emaitzak" epigrafera pasatzean datza.

4. Erregistro- eta balioespen-arauak

Jarraian, 2016ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior, salvo los indicados en la nota 2.5.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo, salvo los indicados en la nota 2.5., que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3. Distribución de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2016 presentada a la Junta General de Accionistas consiste en el traspaso de las pérdidas del ejercicio al epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2016:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

a) Ibilgetu ukiezina

Oro har, ibilgetu ukiezina, hasieran, eskurapen-prezioan edo ekoizpen-kostuan balioesten da. Ondoren, kostu minoratuko balioan balioesten da, dagokion amortizazio metatua (bizitza baliagarriaren arabera kalkulatua) eta, hala badagokio, aitortutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketen zenbateko metatua kontuan hartuz.

Ibilgetu ukiezinaren amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarria eskurapen-prezioa hondar-balioa kenduta da, azken hori aplikagarria bada.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu ukiezinaren hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan egon daitezkeen aldaketak zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai hirugarrenei erositakoei bai enpresak berak egindakoei dagokienez, web orriak garatzeko gastuak barne, baldin eta zenbait ekitalditan erabiltzea aurreikusten bada. Halaber, kasuan kasuko amortizazio metatuaren garbiak aurkeztzen dira; amortizazio hori metodo linealaren arabera kalkulatu da, bost urteko aldirako, eta, hala badagokio, aitortutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketak aintzat hartu dira.

Informatika aplikazio hauen mantentze gastuak sortu diren ekitaldiko gastu gisa egozten dira zuzenean.

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza en función de su vida útil estimada, no existiendo inmovilizado cuya vida útil no pueda ser determinada con fiabilidad. Se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Aplicaciones informáticas

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

b) Ibilgetu materiala

Ibilgetu materialaren barruko ondasunak eskuratze prezioagatik edo produkzio kostuagatik baloratzen dira hasiera batean, eta ondoren pilatutako amortizazioari dagokion kostuaren baloreagatik baloratzen dira, eta pairatu dituzten matxurengatik behin-behineko galereengatik.

Erabili ahal izateko urtebete baino gehiago behar duten ibilgetu materialeko elementuak eskuratzea edo eraikitzeari zuzenean egotzi ahal zaizkion finantza gastuak kostuaren barruan sartzen dira funtzionatzeko moduan daudenera arte. 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik kapitalizatu.

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari gehitzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, baldin eta haien gaitasuna, produktibitatea areagotu edo bizitza baliagarria luzatzen badute, eta, ondorioz, elementu ordeztuen edo berrituen kontabilitatetik kentzen dira.

Aktiboen erabilera hobetzen ez duten eta horien bizitza baliagarria luzatzen ez duten mantentze-, kontserbazio- eta konponketa-gastuak emaitzei egozten zaizkio, sortzapenaren printzipioari jarraiki, gertatzen diren ekitaldiko kostu gisa.

Sozietateak metodo linealari jarraitzen dio ibilgetu materiala amortizatzeke, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material son valorados inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante los ejercicios 2016 y 2015 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, que dan lugar, aproximadamente, a los porcentajes que se muestran a continuación:

	Urte Bizitza Años vida útil
Beste instalazioak / Otras instalaciones	10
Altzariak / Mobiliario	10
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos pa	5
Beste ibilgetu / Otro inmovilizado	5

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu materialaren hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan dauden aldaketak, hala badagokio, zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Aktibo bat besterentzearen edo kentzearen ondoriozko mozkina edo galera kalkulatzeko, hala badagokio, salmenta-prezioaren eta aktiboaren kontabilitate-zenbatekoaren arteko diferentzia ateratzen da; hori emaitzen kontuan aitortzen da.

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboen kontabilitate-balioak ez du haien balio berreskuragarria gainditzen; 4 oharrean azaldutakoan oinarrituta kalkulatuta da azken hori.

Aktibo horien narriaduragatik galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatik galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

c) Higiezin inbertsioak

Higiezin inbertsioak eraikinei eta ondo mantentzen diren beste eraikuntza batzuei dagozkie, babestutako alokairu erregimenean ustiatzeko, salmentan auren merkatu prezioetan etorkizunean ematen diren gorakaden ondorioz plusbaliotasun bat lortzeko edo.

Aktibo horiek aurreko 4.b oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako irizpideekin bat etorritu balioesten dira. Era berean, higiezin inbertsioen elementuak sortzen dituzten zerga ez zuzenek lortzeko prezio barruan daude eskusiboki Ogasun Publikoak zuzenean erreperatu ezin dituenen. Eskuratze hauetan sortutako zerga ez-zuzenak (BEZ) ez dituen Ogasun Publikoak zuzenean erreperatutako, eskuratze guztiei dagokien Balio Erantsiaren gaineko Zerga adierazitako etxebizitzak lortzeko kostuari gehitzen zaio.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula, en su caso, como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.d.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler protegido, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material. Asimismo, los impuestos indirectos que generan los elementos de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el precio de adquisición exclusivamente cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública. Dado que los impuestos indirectos (IVA) devengados en estas adquisiciones no van a ser recuperables directamente de la Hacienda Pública, el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a todas las adquisiciones es incorporado al coste de adquisición de las citadas viviendas.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Aktibo horiek alokatzeagatiko diru-sarrerak 4.e oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitortzen dira.

Sozietateak metodo linealari jarraiki amortizatzen ditu errentamendurako higiezinak, bizitza baliagarriko urteen arabera (sozietateak 50 urte direla zenbatetsi du).

Epaitu da eraikinak eta beste eraikuntza batzuk kokatzen diren lursailek bizitza baliagarri zehaztugabea daukatela eta, hortaz, ezin direla amortizatu.

1. Oharrean adierazten den bezala, sozietatearen alokatzeko etxebizitzaren parkea azalera eskubideak lortzetik sortua da, bereziki VISESA erakunde publikoari. 75 urteko epean ematen du azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan lehenengo aldiz inskribatzen denetik. Lursailen jabetza osoaren titularra Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioa da, termino orokorretan.

Higiezin baten hasierako sailkapena sozietatean betetzen duen funtzioa aldatzen duen guztietan aldatzen da. Higiezinaren salmenta Alokabideren jarduera arruntaren zati bat denez, higiezinak higiezinaren inbertsioetara lekualdatzen dira errentamendu eraginkorra xede dutenean. Beraz, tanteo jarduerarekin lotuta, etxebizitzaren helburua alokatzea bada, sozietateak lortutako etxebizitzak higiezin bezala kalifikatzen ditu dagokion baimena lortu bada.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil que la Sociedad ha estimado en 50 años.

Se ha considerado que los terrenos sobre los que, en su caso, se asientan los edificios y otras construcciones, tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Tal como se indica en la nota 1, el parque de viviendas destinadas al alquiler de la sociedad procede de la adquisición de los derechos de superficie, principalmente a la entidad pública VISESA. El plazo por el que se concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su primera inscripción en el Registro de la Propiedad. El titular del pleno dominio de las fincas es, en términos generales, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad. Dado que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de Alokabide, los inmuebles se traspasan a inversiones inmobiliarias cuando su finalidad sea el arrendamiento operativo. Por lo tanto, en relación con la actividad de tanteo, si la finalidad de las viviendas así adquiridas es el alquiler, la sociedad califica las viviendas adquiridas como inmobiliarias una vez se ha obtenido la correspondiente autorización.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

d) Ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balio-narriadura

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera (horren bidez, inguruabar jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onesten dira), entitatearen administratzaileek sozietatearen ibilgetua osatzen duten elementuak baloratu dituzte eta eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktibotzat jotzen dira, zeren eta merkataritza-etekina sortzeaz bestelako helburu bat baitute, hala nola aktibo horiek sortzen dituzten eta kolektibitatearen onerakoak diren fluxu ekonomiko eta sozialak, hau da, haien gizarte-onura edo zerbitzu-gaitasuna.

Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balioa narriatu delako zantzurik, aktibo horien balio berreskuragarriaren kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duenik, badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz.

Aktiboaren erreperazio balorea handiena da arrazoizko balorearen artean, ken salmenta kostuak eta erabilera balorea, eta ebidentzia hoberik ez egotekotan aktibo baten erabilera balorea, eskudirua sortzen ez duena, balioa galdutako birjartze kostuaren arabera zehazten da.

Aktibo baten balioa galdutako birjartzearen kostua da aktibo horren birjartze kostua ken kostu horren gainean kalkulaturako pilaturako amortizazioa, aktiboaren egindako funtzionamendua, erabilera eta gozamena islatu ahal izateko.

Erabilera-balioa kalkulatzeko, erabilitako hipotesiek zergen aurretiko deskontu-tasak, hazkunde-tasak eta salmenta-prezioetan eta kostuetan aurreikusten diren aldaketak hartzen dituzte barne. Sozietateak zergen aurretiko deskontu tasak, diruak denboran duen balioa eta eskudirua sortzen duen aktiboari edo unitateari lotutako arriskuak biltzen dituztenak, zenbatesten ditu. Hazkunde-tasak eta prezioen eta kostuen aldaketak barruko zein sektoreko aurreikuspenetan eta esperientzian zein etorkizuneko itxaropenetan oinarritzen dira, hurrenez hurren. Higiezinaren inbertsioaren kasu

d) Deterioro de valor de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, los administradores de la entidad han evaluado los elementos que forman el inmovilizado de la Sociedad y se clasifican como activos no generadores de flujos de efectivo, dado que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, es decir, su beneficio social o potencial de servicio.

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, salvo mejor evidencia el valor en uso de un activo no generador de efectivo se determina en función de su coste de reposición depreciado.

El coste de reposición depreciado de un activo es el coste de reposición de dicho activo menos la amortización acumulada calculada sobre la base de tal coste, de forma que refleje el funcionamiento, uso y disfrute ya efectuado del activo.

Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente. En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, la

Alokabide, S.A.U.**2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016**

zehatzean, sozietateak aurreikusi du, 2016ko abenduaren 31n aktibatutako etxebizitzetako promozio guztientzat, alokairu kostuen eta prezioen gaineko hipotesi sorta batean oinarrituz, aktibo horiek lortu beharreko etorkizuneko isuriak. Aktibo ezberdinen erreperazioaren azpiko eta horri eusten dioten oinarritzko hipotesiak ondasun horien bizitza erabilgarriaren iraupena kontuan hartuz aurreikusten dira.

Zenbateko berreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, narriaduragatiko galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarria murriztuko da.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketa edo haren lehengoratzeari aitortutakoan, hurrengo ekitaldietako amortizazioak doitzen dira, kontabilitate-balio berria aintzat hartuz.

Balioaren narriaduragatiko galeraren lehengoratzeari galera-irabazien konturako diru-sarrera gisa aitortzen da; hortaz, eskudirua sortzen duen aktiboaren edo unitatearen kontabilitate-zenbatekoa handitu egiten da haren zenbateko berreskuragarriaren zenbatespen berrikusian, baina halako moduan non handitutako kontabilitate-zenbatekoak ez duen gainditzen aurreko ekitaldietako balio-narriaduragatiko galerarik aitortu ezean zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.

Aurrekoa gorabehera, aktiboen inguruabar espezifikoetatik ondorioztatzen bada galera itzulezina egon dela, galera-irabazien kontuko ibilgetutik datozen galeretan zuzenean aitortzen da.

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu ukiezinaren, materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

Sociedad ha estimado, para todas las promociones de viviendas activadas a 31 de diciembre de 2016, en base a una serie de hipótesis sobre costes y precios de alquiler, los flujos futuros a obtener por dichos activos. Las hipótesis básicas que subyacen y sostienen la recuperación de los distintos activos se estiman considerando una duración por el período de vida útil de dichos bienes.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

e) Errentamenduak

Errentamenduak finantza-errentamendu gisa sailkatzen dira baldin eta haien baldintzetatik ondorioztatzen bada errentariari eskualdatzen zaizkiola funtsean kontratuaren xede den aktiboaren jabetzari datxekzion arriskuak eta onurak. Beste errentamenduak errentamendu eraginkor gisa sailkatzen dira.

Errentamendu eraginkorrak

Errentamendu eraginkorreko eragiketetan, sozietateak errentatzaile jarduten duenean, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko diru-sarrerak eta gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari. Era berean, alokatutako ondasunaren eskurapen-kostua bere izaeraren arabera aurkezten da balantzean, zuzenean egozgarriak diren kontratuaren kostuen zenbatekoaz handituta, kontratuaren epean gastu gisa aitortzen baitira; irizpide berbera erabiltzen da errentamenduaren diru-sarrerak aitortzeko.

Sozietateak errentari jarduten badu, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian kargatzen dira galera-irabazien kontuan.

Errentamendu eraginkor bat kontratatzean egin daitekeen edozein kobrantza edo ordainketa kobrantza edo ordainketa aurreratutzat jotzen da eta errentamendu-aldian zehar egotziko zaie emaitzei, alokatutako aktiboaren onurak laga edo jaso ahala.

f) Finantza-tresnak

Finantza-tresna bat enpresa batean finantza-aktibo bati eta, aldi berean, beste enpresa batean finantza-pasibo bati edo ondare-tresna bati leku ematen dien kontratu bat da.

Finantza-tresnak hasieran finantza-aktibo, finantza-pasibo edo ondare propioko tresna gisa aitortzen diren unean sailkatzen dira, kontratu-akordioaren funts ekonomikoarekin eta finantza-aktiboaren, finantza-

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

pasiboaren edo ondare-tresnaren definizioekin bat etorritik.

Balioeste aldera, finantza-tresnak kategoria hauetan sailkatzen dira: kobratu beharreko maileguak eta partidak, negoziatzeko eusten zaien finantza-aktiboak eta -pasiboak, galera-irabazien kontuan aldaketak dituzten arrazoizko balioko beste finantza-aktibo eta -pasibo batzuk, iraungi arte eusten zaien inbertsioak, taldeko enpresen, talde anitzen eta elkartutakoen ondareko inbertsioak, saltzeko eskuragarri dauden finantza-aktiboak eta ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak. Aurreko kategorietan sailkatzeko, tresnaren ezaugarriak eta zuzendaritzak hasieran aitortzeko unean dituen asmoak hartzen dira aintzat.

Finantza-tresnak sozietatea kontratu edo negozio juridikoaren betebeharreko alderdi bihurtzen denean aitortzen dira, kontratu edo negozioaren xedapenekin bat etorritik.

f.1) Beste finantza aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkie:

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

Enpresaren trafikoko eragiketarik direla-eta ondasunak saltzean edo zerbitzuak ematean sortutako finantza-aktiboak (merkataritza-eragiketengatik kredituak) edo jatorri komertzialik ez daukaten, ondare-tresnak edo deribatuak ez diren eta munta zehatzeko edo zehaztu daitekeen muntako kobrantzak, merkatu aktibo batean negoziatzen ez direnak, dituztenak (eragiketa ez-komertzialengatik kredituak) dira.

Finantza-aktibo horiek, hasieran, transakzioaren prezioari dagokion arrazoizko balioan erregistratzen dira, kontrako ebidentziarik egon ezean; hori emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Ondoren, aktibo horiek beren kostu amortizatuan balioesten dira. Sortutako

con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con la siguiente categoría:

Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

interesak galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Hala ere, urte bat baino gehiagoko epemugarik eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatiko kredituak, haien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, beren balio nominalean balioesten dira eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa handia ez denean.

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

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldia bukatzean egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta hasieran aitortu eta gero gertatu den eta etorkizunerako zenbatetsitako eskudiru-fluxuetan murrizketa edo atzerapena eragiten duen jazoera baten edo gehiagoren ondorioz kreditu baten balioa narriatu delako ebidentzia objektiborik badago; zordunaren kaudimen-gabezia izan daiteke arrazoia. Horrelakoetan, balio-narriaduragatiko galeraren zenbatekoa finantza-aktiboaren kontabilitate-balioaren eta zenbatetsitako etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hasieran aitortzeko unean kalkulaturako interes-tasa efektiboari kenduta.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Bezeroen kaudimen-gabeziarekin lotutako beharrezko narriadura aurreikusteko sozietateak sail juridiko eta gizarte asistentziako sail bat du (ASEA), errenten kobragarritasuna kudeatzen duena, eta duen esperientzia historikoagatik eta aurreikuspen onenengatik sozietateak erregistratu beharreko kaudimen-gabeziarik sortutako arriskuak proposatzen dituena. Gainera, sozietateak narriatuta bezala jotzen du ondorio hauetarako indarrean ez dagoen edozein alokairu errenta, errentariak ordaindu ez duena, sei hilabete baino gehiagokoa denean edota ordaindu gabeko hiru errenta pilatzen baditu.

Para la estimación del deterioro necesario en relación a insolvencias de clientes la Sociedad dispone de un departamento jurídico y de asistencia social (ASEA) que es quién gestiona la cobrabilidad de las rentas y que en base a su experiencia histórica y a sus mejores estimaciones propone los riesgos derivados de las insolvencias a registrar por la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, la cual tenga una antigüedad superior a seis meses y/o si acumula tres rentas sin satisfacer el pago.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak zein horien lehengoratzeari, galeraren zenbatekoa ondoko gertaera baten ondorioz gutxitzen denean, galera-irabazien kontuko gastu edo diru-sarrera gisa aitortzen dira. Narriaduraren lehengoratzeari muga aktiboek balio-narriaduragatiko galera erregistratu ez balitz edukiko zuten kontabilitate-balioa da.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Hirugarrenei emandako kredituak

Balantzearen ohiko aktiboaren "Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenei emandako kredituak" epigrafeak oinarrian barne hartzen du "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" programari lotutako etxebizitzaren erreforma obrei dagokion kopurua (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeen finantzatzeko diena, eta denborarekin errekuaritzen direnak jabeen ordaindutako errentan hilerok kenduz. Kopuru hauek balore nominalen baloratuta daude, operazio sinpletasunagatik edo garrantzi erlatiboagatik amortizatutako kostearen orde. Emateko datan bi baloreen arteko aldeak kostu handiagoa dakar etxebizitzak jabeen emateagatik, denbora horretan zehar beste alde batetik erregistratu beharko liratekeelarik sortutako finantza diru-sarrerak, kobratu beharreko kontuaren amortizatutako kostua eguneratzen joateko, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Era berean, ulertzen da adierazitako aktiboak "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" enpresaren jardura operatiboaren barnekoak direla. Hori dela eta, ohiko aktibo gisa erregistratzen dira.

Créditos a terceros

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo - Créditos a terceros" del activo corriente del balance incluye, básicamente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperaran en el tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los propietarios. Estos importes se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa y por su importancia relativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo deberían registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativo. Asimismo, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" por lo que se registran como activos corrientes.

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

Hartu ondoren sortutako finantza aktiboen interesak diru-sarrera gisa aitortzen dira galera eta irabazien kontuan. Interesak interes efektiboaren mota metodoaren bidez ezagutzen dira.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Finantza aktiboen hasierako balorazioan modu independentean erregistratzen dira, iraungitzeari kasu eginez, sortutako eta momentu horretan ez iraungitako interes esplizitu kopurua, baita eskuratzeko momentuan eskumena duen organoak adostutako zatikizunen kopurua ere.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Finantza-aktiboen baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxekion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboak. Kobratu beharreko

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el

kontuen kasu zehatzean, ondorioztatzen da kaudimen-gabezia- eta berandutze-arriskuak eskualdatu direnean gertatzen dela egitate hori oro har.

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, transakzio-kostu esleigarrien jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren kontabilitate-balioaren arteko diferentziak, ondare garbian zuzenean aitortu den zenbateko metatu oro gehituta, zehazten du aktibo hori baja ematean sortutako irabazia edo galera; hori gertatzen den ekitaldiaren emaitzan biltzen da.

Aitzitik, sozietateak ez die finantza-aktiboei baja ematen eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko baliokidea duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboen lagapenetan haien jabetzari datzekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

f.2) Beste finantza pasibo batzuk

Sozietatearen finantza pasiboak “Debitoak eta ordaindu beharreko partidak” kategorian sartzen dira, eta enpresaren trafiko operazioetan erositako ondasun eta zerbitzuetan sortutako finantza pasiboei dagozkie (merkataritza operazioengatiko debitoak), edo merkataritza jatorria izan ez arren deribatutako finantza instrumentutzat jo ezin daitezkeenak (merkataritzakoak ez diren operazioengatiko debitoak).

Ordaindu beharreko debitu eta partidak, hasieran, transakzioaren prezioari dagokion arrazoizko balioan baloratzen dira, kontrako ebidentziarik egon ezean; hori jasotako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Ondoren, pasibo horiek beren kostu amortizatuan balioesten dira. Sortutako interesak galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

Hala ere, urte bat baino gehiagoko epemugarik eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatiko debituak, haien zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero bada, beren balio nominalean balioesten dira eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa handia ez denean.

caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Sociedad se incluyen en la categoría de “Débitos y partidas a pagar” y corresponden a aquellos pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos 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.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Sortu dituzten betebeharrak iraungitzen direnean ematen die sozietateak baja finantza-pasiboei. Sozietateak finantza-pasiboaren edo baja ematen zaion zatiaren kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko diferentzia aitortzen du, gertatzen den ekitaldiko galera-irabazien kontuan kargatuz edo ordainduz.

Kreditu-erakundeekiko zorrak

Interesak sortzen dituzten mailegu, kreditu-lerroak, betebeharrak eta antzekoak hasiera batean jasotako esku-diruagatik erregistratzen dira, sortze kostu zuzenen garbia, sortutako interesen periodifikazioarekin eta iraungitzeke dauden edo ekitaldia ixterakoan ordainketarekin batera, "Kreditu entitateekin zorrak" epigrafean, balantzearen ez-ohiko eta ohiko pasiboarena.

Existitzen diren zorrak berriz negoziatzekotan, finantza pasiboaren oinarritzko aldaketak ematen ez direla ulertzen da mailegu berriaren mailegu emailea hasiera bateko mailegua eman zuen berdina denean, eta esku-diru isurien egungo balorea, komisio garbiak barne, metodo berdinarekin kalkulaturako pasibo originalaren ordaintzeke dauden esku-diru isurien egungo baloretik %10 baino gehiago aldentzen ez denean.

Finantza-gastuak, likidazioan ordaintzeko primak eta transakzio-kostuak barne, sortzapen-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorraren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbatekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Deudas con entidades de crédito

Los préstamos, líneas de crédito, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, junto con la periodificación de los interés devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente y corriente del balance.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Alokabide, S.A.U.*2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016***Jasotako fidantzak**

Sozietatea errentatzailea den higiezin errentariengatik jasotako kopuruei dagozkie. Fidantza horiek ordaindutako edo jasotako kopuruekin erregistratzen dira, arrazoizko baloretik gehiegi aldentzen ez direnak.

Sozietateak, orokorrean, errentariengandik jasotako fidantzak erregistratzen ditu alokatzearen helburu den Sozietatearena den higiezin mantentze onaren berme gisa, "Beste finantza pasiboak" epigrafean, ohiko edo ez-ohiko pasiboarena iraungitzea 12 hilabete baino handiagoa edo txikiagoa den arabera.

Fidantzak emandako kopuruan erregistratuta daude, amortizatutako kostuaren lekuan, operazio sinpletasuna dela eta, bi baloreen arteko aldea emateko datan alokairu diru-sarrera handiagoa suposatuko lukeelako kontratua amaitu arte, baina epe horretan beste leku batetik erregistratu beharko lirateke amortizatutako kosturako fidantzak erregistratzeko sortutako finantza gastuak, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Kopuru hauek babestutako alokairuaren indarraldia amaitzean edo errentaria higiezina uztean itzuliko dira, kontratuaren baldintzak betetzen badira, betiere.

f.3) Arrazoizko balioa

Behar bezala informatuta dauden alderdi interesdunen artean, elkarrengandik independenteak izanik, aktibo bat trukatu edo pasibo bat likidatu ahal den zenbatekoa da arrazoizko balioa.

Oro har, arrazoizko balioan balioetsitako finantzatresnak balioestean, sozietateak balio hori merkatu-balio fidagarri bat erreferentzia hartuta kalkulatzeko du, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da arrazoizko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez daukaten tresnetarako, arrazoizko balioa, hala badagokio, balioespenereduak eta teknikak aplikatuz lortzen da.

Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

La Sociedad registra con carácter general, las fianzas recibidas de los inquilinos como garantía de la buena conservación de los inmuebles propiedad de la Sociedad objeto de arrendamiento, en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente o corriente en función de que su vencimiento sea superior o inferior a 12 meses.

Las fianzas se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativos. Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble, siempre que se cumplan las condiciones del contrato.

f.3) Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Onartzen da eragiketa komertzialengatik eta ez-komertzialengatik kredituen eta zordunketen kontabilitate-balioa haien arrazoizko baliora hurbiltzen dela.

f.4) Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

Erakunde honen politika finantza-tresna deribaturik ez erabiltzea eta inolako estaldura-eragiketarik ez egotea da.

f.5) Ondare propioko tresnak

Sozietateak jaulkitako kapital-tresna guztiak egoera-balantze erantsiko ondare garbiko "Funts propioak" epigrafeko "Kapitala" partidan daude sailkatuta. Ez dago ondare propioko bestelako tresnarik.

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko garbian erregistratzen dira ondare garbian.

Sozietateak bere ondare-tresna propioak eskuratu edo saltzen dituenean, ordaindutako edo jasotako zenbatekoa ondare garbiko kontuetan zuzenean erregistratzen da eta ez da zenbatekorik aitortzen transakzio horrengatik emaitzen kontuan.

g) Izakinak

Atxikitako balantzearen epigrafe honek sozietateak haztatze eta atzera eskuratzeko eskubideagatik lortutako etxebizitzak jasotzen ditu (1. Oharra), eta bere jardunaren ohiko erabileran saltzeko mantentzen dituenak. Entitateak gainontzeko azalera eskubidea eskuratzen du jasotze datan hasiera batean emandako 75 urteen gainean.

Haztatze jardueraren etxebizitzak eskuratzeko prezioan baloratzen dira. Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurtzeko ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

f.4) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

La política de la Entidad es no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar ningún tipo de operación de cobertura.

f.5) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

Cuando la Sociedad adquiere o vende sus propios instrumentos de patrimonio, el importe pagado o recibido se registra directamente en cuentas de patrimonio neto, no reconociéndose importe alguno en la cuenta de resultados por dichas transacciones.

g) Existencias

Este epígrafe del balance adjunto recoge las viviendas adquiridas por la Sociedad por el derecho de tanteo y retracto (Nota 1) y que mantiene para su venta en el curso ordinario de su actividad. La Entidad adquiere el derecho de superficie restante a la fecha de adquisición sobre los 75 años iniciales concedidos.

Las viviendas de la actividad de tanteos se valoran a su precio de adquisición. No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurtarria hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurtarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Existentzien balorearen zuzenketak eta bihurtaketak aitortzen dira, hala badagokio, galera eta irabazien kontuko “Hornikuntzak - Narriadurak” epigrafean ordainduta.

sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen, en su caso, con abono al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Saltzeko moduan egoteko urtebete baino gehiago behar duten existentzien kostuan barne hartzen ditu, hala badagokio, hornitzaileak bidalitako finantza gastuak edo maileguei edo kanpoko beste finantziario mota bati dagozkio, espezifikoak edo orokorrak, fabrikazioari edo eraikuntzari zuzenean egokitu ahal zaiona.

Para aquellas existencias que, en su caso, necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye, en su caso, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Hornitzaileei etorkizuneko hornikuntzen kontura emandako aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

h) Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

Egoera-balantze erantsiko epigrafe honek kutxako eskudirua, kreditu-erakundeetako ageriko gordailuak eta likidezia handiko epe laburreko beste inbertsio batzuk, hiru hilabeteko edo gutxiagoko jatorrizko epemuga dutenak, barne hartzen ditu. Bankuko zorpekoak egoera-balantze erantsiko “Pasibo arrunta” ataleko “Kreditu-erakundeekiko zorrak” epigrafean sailkatzen dira.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del “Pasivo corriente” del balance de situación adjunto.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

i) Mozkinen gaineko zerga

Mozkinen gaineko zergagatiko gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatiko gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia barne hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren zerga-likidazioen ondorioz ordaintzen duen kopurua da. Zergaren kuotako kenkariak eta beste zerga-abantaila batzuek, atxikipenak eta konturako ordainketak izan ezik, eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietakoak diren eta benetan honetan aplikatu diren zerga-galera konpentsagarriek zerga arruntaren zenbatekoa txikiagotzen dute. Mozkinen gaineko zerga arruntagatiko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarietatik berreskuratuko diren kopuruen arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeke dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

Zerga geroratuagatiko gastua edo diru-sarrera zerga geroratuagatiko aktiboak eta pasiboak aitortzeari eta ezerezteari dagokie. Horien artean denbora-diferentziak daude, alegia, aktiboen eta pasiboen kontabilitate-zenbatekoen eta haien zerga-balioaren arteko diferentzien ondoriozkoak diren eta aurreikuspenen arabera ordaindu edo berreskuratuko diren zenbatekoak; halaber, hala badagokio, konpentsatzeke dauden zerga-oinarri negatiboak eta fiskalki aplikatu ez diren zerga-kenkariengatiko kredituak barne hartzen dira. Zenbateko horiek erregistratzeko, kasuan kasuko denbora-diferentziari edo kredituari aurreikuspenei jarraiki berreskuratzeke edo likidatzeko baliatuko den karga-tasa aplikatzen zaio, ekitaldiaren amaieran indarrean edo onetsita eta argitaratzeke dagoen araudiaren arabera.

Bai mozkinen gaineko zerga arruntagatiko gastua edo diru-sarrera bai geroratuagatiko emaitzetan aitortzen dira, salbu eta zuzenean ondare garbiko partida batean aitortu den transakzio edo gertakari bat sortzen bada; horrelakoetan, partida horren edo negozio-konbinazio baten kargura edo han ordainduta aitortzen da, eta kasu horretan eskuratutako negozioaren gainerako ondare-elementu gisa aitortzen dira, salbu eta

i) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

eskuratzaileren aktiboak edo pasiboak badira, horrelakoetan aitortpena edo baja ez baitaude negozio-konbinazioaren barruan.

Bestalde, zerga geroratuengatiko aktiboak, denbora-diferentzia kengarriekin identifikatuak, soilik onartzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea, horiek ez zerga-emaizari ez kontabilitate-emaizari eragiten ez dion eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatiko gainerako aktiboak (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatzeke dauden kenkariak) soilik aitortzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea.

Denbora-diferentzia zergapegarri guztietarako aitortzen dira zerga geroratuagatiko pasiboak, ez zerga-emaizari ez kontabilitate-emaizari eragiten ez dion eta negozio-konbinazioa ez den eragiketa batean merkataritza-funtsak edo beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzearen ondoriozkoak izan ezik eta menpeko enpreetan, elkartuetan eta baterako negozioetan egindako inbertsioei lotutakoak izan ezik, sozietateak horietan lehengoratzeko-unea kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzea.

Zerga geroratuagatiko aktiboak eta pasiboak ez dira kentzen eta balantzean aktibo edo pasibo ez-arrunt gisa aitortzen dira, diru bihurtzeko edo likidatzeko aurreikusitako data edozein dela ere.

Kontabilitate-bukaera bakoitzean erregistraturiko zerga geroratuengatiko aktiboak berriro aztertzen dira eta egokiak diren zuzenketak egiten zaizkie, etorkizunean berreskuratzeari buruzko zalantzen arabera. Era berean, bukaera bakoitzean balantzean erregistratu ez diren zerga geroratuengatiko aktiboak ebaluatzen dira eta aitortu egiten dira, berreskuratzea eta etorkizunean zerga-mozkinak ateratzea gertagarri bihurtzen den heinean.

o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

j) Diru-sarreraren eta gastuen aitortpena

Diru-sarrerak eta gastuak sortzapean-irizpidearen arabera egozten dira, hau da, irudikatzen dituzten ondasunen eta zerbitzuen benetako korrantea sortzen denean, horien ondoriozko diru- edo finantza-korrante noiz sortzen den kontuan hartu gabe. Entitatearen diru-sarrerak, bere gizarte helburua dela eta, orokorrean herri-administrazioek zuzenean edo zeharka zehaztutako prezio politikoaren arabera baloratzen dira, Alokabidek zerbitzuak emateagatik eta etxebizitzak alokatzeagatik exijitu beharrekoa. Prezio hauek kopuru murriztua suposatzen dute merkataritza parametroei arreta emanez zehaztuko litzatekeen prezioarekin alderatuta.

Hauek dira sozietateak bere diru-sarrerak eta gastuak erregistratzeko jarraitutako irizpide garrantzitsuenak:

Alokairu operatiboaren akordioetatik sortutako diru-sarrera eta gastuak galera eta irabazien kontuan sartuko dira sortzen diren ekitaldian, eta negozio zifra edo hornikuntza gastu gisa klasifikatzen dira, epigrafe honetan euren etxebizitzaren kudeaketa sozietateari ematen dioten higiezinaren jabeen ordaindutako errentak sartuz, baita beharrezko gastuak eta osagarriak ere, hala nola, komunitatekoak, ondasun higiezinaren zergak, mantentzea, etab.

Higiezinaren unitateak saltzeagatik diru-sarrerak erosleari ondasunen jabetzaren ondoriozko arrisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezinaren merkatuan, jabetza erosleari ematen zaionean (une hori, oro har, eskritura publikoaren formalizazioarekin bat dator) edo, bestela, saltzaileak higiezina eroslearen esku jartzeko egintzaren bat egiten duenean onartzen da aktiboaren arrisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela. Entitatearen gizarte objektua dela eta, haztatzeko eta atzera egiteko eskubidearen araberrako azalera eskubideen lekualdatzeengatik diru-sarrerak negozio zifratzat jotzen dira.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan eman den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta

j) Reconocimiento de Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos de la entidad, dado su objeto social, se valoran, generalmente, al precio político fijado directa o indirectamente por las administraciones públicas y que Alokabide debe exigir por la prestación de los servicios y por el arrendamiento de las viviendas, estos precios suponen un importe reducido en relación con el precio que se fijaría atendiendo a parámetros comerciales.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, y se clasifican como cifra de negocios y como gastos de aprovisionamientos, incluyendo en este epígrafe las rentas satisfechas a propietarios de inmuebles que ceden la gestión de sus viviendas a la sociedad y los gastos necesarios y accesorios como son los de comunidad, impuestos de bienes inmuebles, mantenimiento, etc...

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. Dado el objeto social de la entidad, los ingresos por transmisiones de los derechos de superficie en función de los derechos de tanteo y retracto se consideran como cifra de negocios

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance,

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

Gastuak galera-irabazien kontuan aitortzen dira etorkizuneko mozkin ekonomikoetan modu fidagarrian neur daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitsiera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitortzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituenean.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Interesengatik eta antzeko kontzeptuengatik diru-sarrerak eta gastuak, oro har, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz aitortzen dira kontabilitateari dagokionez.

Lo ingresos y gastos por intereses y conceptos similares, con carácter general, se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo

k) Hornidurak eta kontingentziak

k) Provisiones y contingencias

Sozietatearen administratzaileek, urteko kontuak formulatzean, honako hauek bereizten dituzte:

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- **Hornikuntzak:** egungo betebeharrak, legezkoak, kontratuzkoak, inplizituak zein isilbidezkoak, iraganeko gertakizunen ondoriozkoak, estaltzen dituzten saldo hartzekodunak; gertagarria da horiek ezerezteak baliabide-irteera bat eragitea, baina zehaztugabeak dira zenbatekoari edo ezerezte-uneari dagokionez.

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- **Kontingentziak:** iraganeko gertakizunen ondorioz sortutako litezkeen betebeharrak; sozietatearen asmoaren menpe ez dagoen etorkizuneko jazoera bat edo batzuk gertatzea edo ez gertatzea da etorkizunean gauzatzeko baldintza.

- **Contingencias:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Betebeharrari erantzun behar izateko probabilitatea kontrakoa baino altuagoa dela zenbatestea ekartzen duten eta zenbatekoaren arrazoizko zenbatespena egin ahal zaien hornidura guztiak biltzen dituzte urteko kontuek. Haien zuzkidura erantzukizuna edo betebeharra sortzean egiten da, betebeharraren

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

izaeraren arabera egokitzen den emaitzen kontuaren epigrafearen kargura.

epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Hornidura likidatzeko beharrezkoa den ordainketaren zati bat hirugarren batek itzuliko duela aurreikusten denean, itzulketa aktibo independente gisa aitortzen da, baldin eta ia ziurra bada jasoko dela.

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

Kontingentziak ez dira urteko kontuetan aitortzen; aitzitik, memoriako oharretan ematen da horien berri, urruntzat jotzen ez diren heinean.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

Hornidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose 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.

Betebeharra ezerezteko baliabide-irteera bat egoteko aukera aurkakoa gertatzeko aukera baino txikiagoa denean eragiten diete hornidurek emaitzei.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

Sozietatearen irizpidea da higiezinak konpontzeko eta mantentzeko urteko hornikuntzak eraikitzea, eta horien azalera titulartasuna du mantentze egoera ezin hobean mantentzeko asmoz etxebizitzaren metro karratu erabilgarri bakoitzeko indarrean dagoen eraikuntza moduluaren %1eko kopuruagatik (eraikuntzen bizitza erabilgarriaren gorakada sortzen ez dutenean, betiere), Eusko Jaurlaritzarekin batera (eraikuntzak etorkizunean itzuliko diren lurraren jabea) horretara behartuta dagoelako, eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoei jarraiki.

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones anuales para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de los que goza titularidad superficiaria en aras a mantenerlos en perfecto estado de conservación por importe de un 1% anual del módulo de construcción vigente por cada metro cuadrado útil de vivienda (siempre que no impliquen un aumento de la vida útil de las construcciones), puesto que está obligada a ello con el Gobierno Vasco (propietario del suelo a quién revertirán en el futuro las construcciones) de acuerdo con los compromisos adquiridos en el momento de la adquisición.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Jabeekin sinatutako kontratuetatik sortutako etorkizuneko betebeharrak

Sozietateak, bere estrategia eta erabilera publikoko jarduera garatzean, jabe eta errentariekin kontratu irmoak egiten ditu, eman eta jaso beharreko kuoten emaitza garbia defizitarioa izanik. Sozietatea, Etxebizitza alorreko Politika eremuaren barruan, Eusko Jaurlaritzaren erreminta da Bizigune urte askotako Programa garatzeko. Hori dela eta, administratzaileek uste dute existitzen den defizit hori indarrean dauden kontratuekin lotuta ordaindutako eta kobratutako errenten arteko aldeak egin beharreko defizit hori Eusko Jaurlaritzak bermatzen duela, eta hori da instrumentalizatzeko modua, urtean egindako aurrekontu orokorren bidez. Hori dela eta, ez dira hornikuntzak erregistratzen ekitaldi bakoitzaren itxieran formalizatutako kontratuetatik sortutako defizitekin lotuta, eta edozein kasutan ezin da modu fidagarrian zenbatu kontrolatu ezinezko faktoreen menpekoea delako, adibidez programari atxikitako errentarien geratzeko epea eta errenten aldakortasuna errentarien urteko diru-sarreraren arabera, beste alderdi batzuen artean.

l) Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

Diru-laguntzak

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak, oro har, zuzenean ondare garbian aitortutako diru-sarrera gisa kontabilizatzen dira hala badagokio horien emakida ofiziala lortzen denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkio, horien bidez finantzatutako aktiboei dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien narriaduragatik balioespena zuzentzen denean.

Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. La Sociedad es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda, el Programa plurianual Bizigune, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivan de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos.

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Subvenciones

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas. Las subvenciones de capital, en su caso, se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeko egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte.

Diruzko diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioetsiko dira.

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak haien helburuak kontuan hartuta egozten zaizkie emaitzei.

Sozietateak kapitalaren diru-laguntzak jasotzen ditu Eusko Jaurlaritzatik etxebizitza soziala alokatzeko ibilgetua lortzeko laguntza gisa. Diru-laguntza horiek emandako kopuruagatik baloratzen dira eta espermentatutako jaitsieraren ehunekoaren emaitzei egozten zaizkie, diru-laguntza horiek finantzatutako aktiboen epea bitartean (50 urte).

Sozietatearen arabera ez dira itzulgarriak kapitalaren diru-laguntza horiek diru-laguntza horri lotutako eraikina eskuratu denean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Ordezkaritzak bisatutako lehenengo alokairu kontratua sinatzen denean, diru-laguntza horiek Sozietatearen Ondare Garbian erregistratuta.

Gastuak finantzatzeko jasotako diru-laguntza ofizialak ekitaldiko diru-sarreratzat jotzen dira eta galera-irabazien kontuko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean aurkezten dira.

Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza jasotzen du alokairu eta haztatze jardueraren jardun zehatza finantzatzeko.

2011ko maiatzaren 24ko 1/2011 Dekretu Legegilearen 21. artikuluaaren arabera, Sozietateak bere Akziodun Bakarraren akordioz, diru-laguntza horiek gehiegi direlako funtsak jasotzeagatik

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendientes a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran, en su caso, como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del balance.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se realiza atendiendo a su finalidad.

La Sociedad recibe subvenciones de capital del Gobierno Vasco como ayuda para la adquisición de inmovilizado con destino al alquiler de vivienda social. Dichas subvenciones se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada, durante el periodo, en los activos financiados por dichas subvenciones (50 años).

La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuando se ha adquirido el edificio afecto a dicha subvención y cuando se firma el primer contrato de arrendamiento visado por la Delegación Territorial del Gobierno Vasco, registrándose dichas subvenciones en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar su actividad específica de arrendamiento y la actividad de tanteos.

De acuerdo al artículo 21 del Decreto legislativo 1/2011 del 24 de mayo de 2011, la Sociedad, con el acuerdo de su Accionista Único, en el caso de que tuviera beneficios como consecuencia de recibir

Alokabide, S.A.U.**2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016**

etekinak izatekotan, ordaindu beharreko kontu bat aitortuko du, Euskadiko Diruzaintza Orokorrera itzuliko dena (20. oharra).

Finantziazioaren subsidioa

1. Oharrean aipatutako Finantza Akordioaren markoan subsidiatutako maileguntzat, Sozietateak finantza gastua merkatuaren interes motan oinarrituz zenbatzen du, dagozkion formalizatutako dokumentuetan ezarritako subsidio horren eragina kendu ondoren, finantza irizpide bat jarraituz (18. oharra). Modu honetan, Sozietateak finantza-erakundeen alde sortutako gastuak erregistratu ditu "Finantza gastuak - Zorrak hirugarrenekin" epigrafean kargatuta, eta era berean adierazitako subsidioaren efektua erregistratu du "interesak subsidiatzeagatik sortutako finantza diru-sarrerak" epigrafean, atxikitako galera eta irabazien kontuena.

m) Pertsonal-gastuak

Pertsonal-gastuek une bakoitzean sortutako sozietatearen hartzeko eta betebeharrak sozial guztiak, derrigorrezkoak zein borondatezkoak, barne hartzen dituzte, aparte ordainsariengatik betebeharrak, oporrak eta ordainsari aldakorrak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

Mota horretako ordainsariak, eguneratu gabe, jasotako zerbitzuengatik ordaindu behar den zenbatekoan balioesten dira; oro har, ekitaldiko pertsonal-gastu gisa erregistratzen dira eta egoera-balantzeko pasibo-kontu batean jasotzen da, ekitaldiaren amaieran sortutako guztizko gastuaren eta ordaindutako zenbatekoaren arteko diferentzia kontuan hartuta.

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira.

fondos por dichas subvenciones en exceso, reconoce una cuenta a pagar que será devuelta a la Tesorería General del País Vasco (Nota 20).

Subsidio a la financiación

Para los préstamos subsidiados en el marco del Acuerdo Financiero mencionado en la Nota 1, la Sociedad computa el gasto financiero en base al tipo de interés de mercado, una vez descontado el efecto de dicho subsidio estipulado en los correspondientes documentos formalizados siguiendo un criterio financiero (Nota 18). De este modo, la Sociedad registra los gastos devengados a favor de las entidades financieras con cargo al epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros", y asimismo registra el efecto del mencionado subsidio en el epígrafe de "Ingresos financieros por subsidiación de intereses" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

m) Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Plan zehaztu baten arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uzteko konpromisoa edo borondatez uko egitera animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua uzteagatik kalte-ordainak emateko konpromisoa modu fidagarrian hartu duenean aitortzen ditu sozietateak prestazio horiek.

Ekitaldiaren amaieran, ez zegoen langileria murrizteko planik; beraz, ez da beharrezkoa kontzeptu horrengatik hornidurarik sortzea.

n) Langileentzako epe luzeko ordainsariengatik pasiboak

Administrazio publikoarentzat lan egiten duten enplegatuen hitzarmen kolektiboaren arabera, 60 urtetik aurrera erretiro aurreratua hartzeko eskubidea dute, baldin eta sozietatean gutxienez hamar urteko antzinatasuna badaukate (zerbitzu aktiboa edo plaza-erreserba dakarren egoera administratiboa). Hala ere, prestazio hau 2012ko ekitalditik etenda dago.

Sozietateko langileen adina dela-eta, administratzaileek pentsatzen dute plantillako kide batek ere ez diola erretiro aurreratua hartzeko aukerari helduko; beraz, ez dago kontzeptu horrengatik hornidurarik erregistratu baina, nolana ere, onura horri hel liezaiokeen taldea kontuan hartuta, sortutako betebeharrak ez litzateke nabarmena izango. Era berean, ez da konpromiso horiei lotutako kopururik atera, gaur egun jardunean dagoen langile bat ere ez delako 1967ko urtarilaren 1a baino lehenago mutualista.

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eramanez dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak Itzarri borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira. Abenduaren 26ko

voluntariamente dimitir a cambio de esta prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). Sin embargo, esta prestación se encuentran suspendida desde el ejercicio 2012.

Dada la edad del personal de la Sociedad, los Administradores de la misma estiman que ningún miembro de la plantilla se acogerá a la opción de jubilación anticipada, por lo que no hay registrada provisión alguna por este concepto, si bien, en cualquier caso, considerando el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo, tampoco se ha externalizado cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tienen la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

Los compromisos adquiridos con el personal derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

36/2014 Legea, 2015. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, eta urriaren 29ko 48/2015 Legea, 2016. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, aplikatuz, kide babesleek erakundearentzako ekarpenak aldi baterako eten dituzte 2016ko eta 2015eko ekitaldietarako; neurria iragankorra da.

compromisos adquiridos con el personal. En aplicación de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 y de la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para los ejercicios 2016 y 2015, medida que tiene un carácter transitorio.

o) Ingurumen-izaerako ondare-elementuak-

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabiltzen diren eta ingurumen-inpaktua txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea barne) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat.

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Sozietatearen jarduerak, bere izaeragatik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

p) Lotutako alderdiekiko transakzioak

p) Transacciones con partes vinculadas

Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresez, elkartuez eta talde anitzaz gain, honako hauek jo dira sozietateari lotutako alderditzat: zuzenean edo zeharka sozietatearen boto-eskubideetan partaidetza daukaten eta, beraz, batan edo bestean eragin nabarmena eduki ahal duten pertsona fisikoak zein haien hurbileko senideak, sozietateko funtsezko langileak (zuzenean zein zeharka enpresaren jardueraren plangintza, zuzendaritza eta kontrolaren gaineko boterea eta erantzukizuna daukaten pertsona fisikoak), besteak beste, administratzaileak eta zuzendaritzakoak, beren hurbileko senideekin batera, baita arestian aipatutako pertsonen eragin nabarmena duten erakundeak ere.

En la preparación de las cuentas anuales se han considerado partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Era berean, sozietatearekin kontseilariren bat edo zuzendaritzako kideren bat partekatzen duten enpresak jotzen dira lotutako alderditzat, salbu eta horrek ez daukanean eragin nabarmenik bien finantza- eta ustiapen-politiketan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsona

Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

juridikoa) ordezkariaren (pertsona fisikoaren) hurbileko senideak ere.

familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

Orokorrean, sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

En general, la Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

2016ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresatzat jo dira, Eusko Jaurlaritzaz gain (Sozietatearen akziodun bakarra), eragin eremuko entitate publiko eta pribatuak ere (20. oharra).

En la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2016, se han considerado como empresas del grupo, además de al Gobierno Vasco (accionista único de la Sociedad), a las entidades públicas y privadas pertenecientes a su ámbito de influencia (Nota 20).

q) Aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzea

q) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Sozietateak, egoera-balantzea aurkezteko, aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzen ditu.

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

Ildo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Ustiaketa ziklo normalizat jotzen da 12 hilabeteko iraupena duena.

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera la duración del ciclo normal de explotación 12 meses.

- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada. Ondorioz, aktibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte que corresponda.

- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

- El efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Arestian adierazitako ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan likidatzea espero duen betebeharrak.

- Aurreikuspenei jarraiki epe laburrean, hau da, ekitaldia amaitzen den datatik aurrera zenbatuta gehienez urtebeteko epean, bukatu edo iraungiko diren betebeharrak; bereziki, enpresak epe horretan betebeharren ordainketa geroratzeko baldintza gabeko eskubiderik ez badauka. Ondorioz, pasibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

r) Akzioetan oinarritutako ordainketak

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

s) Eskudiru-fluxuen egoera

Eskudiru-fluxuen egoeran, adierazpen hauek zentzu hauetan erabiltzen dira:

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.

- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.

- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.

- Finantziario jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

El pasivo corriente comprende:

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.

- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio; en particular aquellas obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a diferir su pago en dicho plazo. En consecuencia, los pasivos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

r) Pagos basados en acciones

La sociedad no ha realizado pagos basados en instrumentos de patrimonio propio.

s) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

s) Eskudiru-fluxuen egoera

Eskudiru-fluxuen egoeran, adierazpen hauek zentzu hauetan erabiltzen dira:

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.
- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jardura batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantziario jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osieran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

5. Finantza-tresnen izaerari eta arrisku-mailari buruzko informazioa

Sozietatearen arriskuen kudeaketa finantza-zuzendaritzan zentralizatuta dago; horrek interes-tasen eta truke-tasen aldaketekiko zein kreditu- eta likidezia-arriskuekiko esposizioa kontrolatzeko beharrezkoak diren mekanismoak ezarrita dauzka. Ondoren, sozietateari eragiten dioten finantza-arrisku nagusiak adieraziko dira:

Kreditu-arriskua:

Sozietatearen kreditu arriskua etxebizitzetako errentariek alokairu errentak ez ordaintzearen menpe dago, batez ere. Sozietateak kontrol mekanismo batzuk ditu ezarrita errenta bat ez ordaintzearen kasuan, oinarrian hauek direnak: bezeroari telefono bidezko jakinarazpena egitea lehenengo eta gero zor dituen kantitateak erreklamatzeko gutun bat bidaltzea. Kobratu gabe jarraitzekotan, errentaria etxetik kaleratuko da Epaitegiko Zerbitzuen esku-hartzearekin.

s) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. Información Sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado, básicamente, por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas. La Sociedad tiene establecidos una serie de mecanismos de control en caso del impago de una renta que consisten, principalmente, primero en una comunicación telefónica al cliente, y segundo en el envío de una carta reclamándole las cantidades adeudadas. En el caso de seguir sin cobrar, se

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan dauzka diruzaintza eta aktibo likidoak (13. oharra).

Likidezia-arriskua:

Konprometituta dituen ordainketei edo inbertsio berrien ondoriozko konpromisoei aurre egiteko sozietatearen balizko ezintasunaren arriskua da.

Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzuteko helburuarekin, sozietateak diruzaintza, balantzea erakusten baitu, eta bere akziodun bakarraren babesa dauka (1. eta 14. Oharrak). Modu osagarrian, memoriaren 1. Oharrean banku-finantzazioaren prozesu guztia deskribatzen da, eraikinak ondoren alokatzeko eskuratzearekin lotuta.

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

1. 12 hilabeteko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; hiru hilabeteka zehaztuta dago eta hilero eguneratzen da.

2. 30 eguneko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; egunez egun zehaztuta eta egunero eguneratuta dago, finantza-informazioko sisteman sartutako ordainketa-konpromisoetan oinarrituta egina.

Tresna horien bidez diruzaintzak zenbatekoari eta denborari dagokienez dituen beharrak identifikatu eta finantzaketa-behar berriak planifikatzen dira.

Bizitegirako higiezinaren merkatuaren egoera pixkanaka narriatu da 2007. urtearen erdialdetik. Etxebizitza-eskariak atzera egiteak, gehiegizko eskaintzarekin eta batez ere nazioarteko finantza-krisiarekin batera, azken horrek finantzaketa-baldintzak gogortu baititu eta finantzaketa lortzeko muga gehiago jarri baititu, finantza-arazoak sortu dizkie sektoreko enpresa askori, eta aurreikusten da 2017ko ekitaldian iraungo dutela. Hala ere,

procederá al desahucio del inquilino con la intervención de los Servicios Jurídicos.

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio (Nota 13).

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista único (Notas 1 y 14). Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle trimestral y actualización mensual.

2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

sozietatea Eusko Jaurlaritzaren, akziodun bakarraren, eramailea da 2010-2013ko eta 2013-2016ko Plan Zuzendarietan irudikatutako etxebizitza-politikaren garapenean (1. oharra). Horregatik, sozietateak uste du haren berezitasunak, 1. oharrean azaldutakoaren arabera, 2017ko ekitaldian eragiketak behar bezala finantzatzeko bidea emango duela.

2017ko ekitaldiko diruzaintza-aurrekontua sozietatearen negozio-oinarri errepikarian oinarrituta egin da, eta hauek dira haren neurri nagusiak:

continuarán durante el ejercicio 2017. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista único, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en los Planes Directores 2010-2013 y 2013-2016 (Nota 1). Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2017.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2017, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Eurotan En euros
Alokatzeko errentak eta zerbitzu emateak / Cobros de rentas y prestación de servicios	28.395.312
Diru-laguntza sarrerak / Cobros de subvenciones	24.000.000
Mailegu berriak / Disposición de nuevos préstamos y líneas de crédito	12.175.379
Diru-laguntza ondasun higiezinetak inbertsioak erosteko / Subvención por adquisición de inversiones inmobiliarias	10.054.429
Inbertsioak / Inversiones	(2.826.157)
Bizigune errenta ordaintutak / Pago de rentas a propietarios Bizigune	(29.430.326)
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Gastos de mantenimiento de viviendas y edificios	(9.691.409)
Finantza kostua / Coste financiero neto	(1.268.627)
Mailegu itzultzeak / Amortización de préstamos y líneas de crédito	(12.175.379)
Aktibo/Pasibo aldaketak / Variaciones de activo/pasivo	(15.897.880)
Beste gastuak / Otros gastos operativos	(12.004.952)
2017ko diru irten-sarrerak / Líquido estimado 2017	(8.669.610)
2017ko hasieran dirua / Líquido inicial 2017	12.102.227
2017ko azkenean dirua / Líquido final estimado 2017	3.432.617

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2017ko ekitaldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezin merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere. Nolanahi ere, akziodun bakarrak sozietatea finantzarioki eta ondareari dagokionean babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2017 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, el accionista único ha manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Merkatu-arriskua:

Sozietateak aurre egiten dien merkatu-arriskuen artean, interes-arriskua eta prezio-arriskua gailentzen dira, arauketa-arriskuez gain.

Sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuen baino nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua alokatzeko jardura garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza libre ez bezala, eta denboran gehiago irauten duen eskaria baitauka, alokairu-prezio baxuagoa dela eta. Kontuan hartu behar da sozietatea Eusko Jaurlaritzaren gizarte-politikarako tresna dela eta, hortaz, Eusko Jaurlaritzak hartzen dituen erabakiek eragin nabarmena dutela sozietatearen eskari, estrategia eta etorkizunean.

Interes-tasako arriskua:

Sozietatearen interes-tasako arriskua, funtsean, kanpoko baliabideetatik sortzen da. Tasa aldakorretan jaulkitako kanpoko baliabideek eskudiru-fluxuen interes-tasako arriskuaren eraginpean jartzen dute sozietatea. Sozietatearen mailegu eta kreditu gehienak Euriborren indexatuta daude.

Dena den, memoria honen 1, 4.1 eta 18. Oharretan deskribatzen den bezala, Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren interes motaren subsidioa lortzen du, ekitaldiko interes erreal mota nabarmen murriztea ekartzen duena. Beraz, egoera honek interes arriskuaren sentigarritasuna mugatzen du. Hori dela eta, Sozietatea ez dago interes mota arrisku altu baten menpe, eta ez litzateke bereziki kaltetuko erreferentzia adierazle aldaketak direla eta. Modu osagarrian eta 1. Oharrean deskribatutakoaren arabera, 2016ko ekitaldirako interes garbi erreal mota %0,43koa da subsidiarioa kontuan hartu ondoren, higiezin eskuratze berrien kasuan.

financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta la Sociedad, destacan el riesgo de interés, y el riesgo de precios, aparte de los riesgos regulatorios.

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar una actividad de alquiler de vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo por su menor precio de alquiler. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge, básicamente, de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

No obstante, y según se describe en las Notas 1, 4.1 y 18 de esta memoria, la Sociedad obtiene un subsidio del tipo de interés por parte del Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente el tipo de interés real del ejercicio. La sensibilidad por tanto al riesgo de interés viene limitada por esta situación. Por lo tanto, la Sociedad no está sujeta a un alto riesgo de tipo de interés, ni se vería seriamente afectado por variaciones en los índices de referencia. Adicionalmente y según lo descrito en la Nota 1, el tipo de interés neto real para el ejercicio 2016 es del 0,43% una vez considerada la subsidiación, en el caso de nuevas adquisiciones de inmuebles, por lo que, desaparecerá cualquier

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Beraz, interes motaren aldaketen etorkizuneko arriskua ezabatuko litzateke ixteko konpromisoa duen parkeari dagokionean (8. oharra).
Sozietateak ez du finantza-tresna deribaturik erabiltzen interes-tasako arriskutik babesteko.

riesgo a futuro de variaciones del tipo de interés exclusivamente en lo que respecta al parque cuya adquisición está comprometida al cierre (Nota 8).
La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrirse del riesgo de tipo de interés.

6. Ibilgetu ukiezina

Hauek dira 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

6. Inmovilizado Intangible

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2016:

Eurotan / Euros

	31.12.2015	Gehiketak Adiciones	Erretiroak Retiros	Traspasos	31.12.2016
KOSTUA / COSTE:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	6.130	-	(2.718)		3.412
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	201.514	7.478	(45.926)		163.066
Beste batzuk / Otros	7.037	-	(7.037)		-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	454.596	-		454.596
	<u>214.681</u>	<u>462.074</u>	<u>(55.681)</u>		<u>621.074</u>
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN :					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(4.481)	(824)	2.718	(57)	(2.644)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(153.472)	(13.953)	45.814	24	(121.587)
Beste batzuk / Otros	(7.070)	-	7.037	33	-
	<u>(165.023)</u>	<u>(14.777)</u>	<u>55.569</u>	<u>-</u>	<u>(124.231)</u>
GARBIA / NETO:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	1.649	(824)	-	-	768
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	48.042	(6.475)	(112)	-	41.479
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	454.596	-		454.596
	<u>49.658</u>	<u>447.297</u>	<u>(112)</u>	<u>-</u>	<u>496.843</u>

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2015:

	Eurotan / Euros			
	31.12.2014	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	31.12.2015
KOSTUA / COSTE:				
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	36.445	-	(30.315)	6.130
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	224.157	9.826	(32.469)	201.514
Beste batzuk / Otros	7.037	-	-	7.037
	<u>267.639</u>	<u>9.826</u>	<u>(62.784)</u>	<u>214.681</u>
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:				
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(33.131)	(1.665)	30.315	(4.481)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(171.340)	(14.601)	32.469	(153.472)
Beste batzuk / Otros	(5.663)	(1.407)	-	(7.070)
	<u>(210.134)</u>	<u>(17.673)</u>	<u>62.784</u>	<u>(165.023)</u>
GARBIA / NETO:				
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	3.314	(1.665)	-	1.649
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	52.817	(4.775)	-	48.042
Beste batzuk / Otros	1.374	(1.407)	-	(33)
	<u>57.505</u>	<u>(7.847)</u>	<u>-</u>	<u>49.658</u>

2016ko ekitaldiko inbertsio garrantzitsuena entitatearen errekurtsioak administratzeko sistema informatiko berri bat jarri eta garatzeko prozesuaren arabera da. Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren 406 milio euroko diru-laguntza bat jaso du inbertsio honi aurre egiteko. Ez dago ibilgetu ukiezinaren erosketa konpromisorik 2016ko ekitaldia ixterakoan.

La principal inversión del ejercicio 2016 se corresponde con el proceso de implantación y desarrollo de un nuevo sistema informático para administración de los recursos de la entidad. La sociedad ha recibido una subvención por parte del Gobierno Vasco para hacer frente a esta inversión por importe de 406 miles de euros. No existen compromisos de compra al cierre del ejercicio 2016 de inmovilizado intangible.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukaezineko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen elementos del inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Eurotan / Euros	
	2016	2015
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas	87.190	133.116
	<u>87.190</u>	<u>133.116</u>

7. Ibilgetu materiala

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

7. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016
2016:

Eurotan / Euros

**KOSTUA
/ COSTE:**

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones

Altzariak / Mobiliario

Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información

Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material

	31.12.2015	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	31.12.2016
Beste instalazioak / Otras instalaciones	8.024			8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463			4.463
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	109.696	33.630	(45.771)	97.555
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	1.134		(1.134)	-
	<u>123.317</u>	<u>33.630</u>	<u>(46.905)</u>	<u>110.042</u>

AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones

Altzariak / Mobiliario

Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información

Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones	(2.406)	(802)	-	(3.208)
Altzariak / Mobiliario	(3.569)	(446)	-	(4.015)
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	(67.804)	(19.962)	45.883	(41.883)
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	(1.051)	(83)	1.134	-
	<u>(74.830)</u>	<u>(21.293)</u>	<u>47.017</u>	<u>(49.106)</u>

**GARBIA
/ NETO:**

Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones

Altzariak / Mobiliario

Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información

Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material

Beste instalazioak / Otras instalaciones	5.618	(802)	-	4.816
Altzariak / Mobiliario	894	(446)	-	448
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	41.892	13.668	112	55.672
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	83	(83)	-	-
	<u>48.487</u>	<u>12.337</u>	<u>112</u>	<u>60.936</u>

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2015:	Eurotan / Euros			
	31.12.2014	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	31.12.2015
KOSTUA / COSTE:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	6.187	4.782	(2.945)	8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463	-	-	4.463
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	294.472	20.118	(204.894)	109.696
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	3.054	-	(1.920)	1.134
	<u>308.176</u>	<u>24.900</u>	<u>(209.759)</u>	<u>123.317</u>
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	(4.752)	(599)	2.945	(2.406)
Altzariak / Mobiliario	(3.123)	(446)	-	(3.569)
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	(254.881)	(17.817)	204.894	(67.804)
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	(2.714)	(257)	1.920	(1.051)
	<u>(265.470)</u>	<u>(19.119)</u>	<u>209.759</u>	<u>(74.830)</u>
GARBIA / NETO:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	1.435	4.183	-	5.618
Altzariak / Mobiliario	1.340	(446)	-	894
Informazioa prozesatzeko ekipok / Equipos para procesos de información	39.591	2.301	-	41.892
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	340	(257)	-	83
	<u>42.706</u>	<u>5.781</u>	<u>-</u>	<u>48.487</u>

Sozietateak Gasteiz, Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, "VISESA" lotutako entitateari alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2016ko ekitaldian sortutako alokairuengatik gatuak 760 milio euro izan dira, (737 milio euro 2015ean) galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Kontratu honen iraupena 5 urterako ezarri zen hasiera batean, 2018ko urrian iraungi behar zelarik, eta aldeek derrigorrez bete behar zutena. Beraz, kontratu honengatik 1,3 milio euroko konprometitutako gutxieneko ordainketak aurreikusten dira (0,8 milio euro 2017an eta gainontzekoa bi eta bost urte artean).

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Gasteiz, Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler a la entidad vinculada "VISESA", registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2016 por importe de 760 miles de euros (737 miles de euros en 2015), que figuran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. La duración de este contrato se fijó inicialmente en 5 años con vencimiento en octubre de 2018, y de obligado cumplimiento por las partes, por lo tanto se estiman unos pagos mínimos comprometidos por este contrato que ascienden a 1,3 millones de

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

euros (0,8 millones de euros en 2017 y el resto entre dos y cinco años).

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta ibilgetu materialeko elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2016	2015
Informazioa prozesatzeko ekipak / Equipos para procesos de información	-	31.165
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	1.134
	-	32.299

Ez dago erosketa edota ibilgetu finkoaren salmenta konpromiso irmorik.

No existen compromisos en firme de compra y /o venta de inmovilizado fijo.

8. Higiezin inbertsioak
8. Inversiones Inmobiliarias

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2016:		Eurotan / Euros			
	31.12.2015	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	Traspasos	31.12.2016
KOSTUA / COSTE:					
Eraikuntzak / Construcciones	275.268.455	5.595.448	(1.343.734)	134.426	279.654.595
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Construcciones-Derechos de superficie	(35.771.670)	(5.548.163)	3.765		(41.316.068)
GARBIA / NETO:					
Eraikuntzak / Construcciones	239.496.785	47.285	(1.339.969)	134.426	238.338.527

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2015:	Eurotan / Euros			
	31.12.2014	Gehiketak Dotaciones	Traspasos	31.12.2015
KOSTUA / COSTE:				
Eraikuntzak / Construcciones	258.372.725	15.832.171	1.063.559	275.268.455
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:				
Eraikuntzak / Construcciones	(30.549.033)	(5.222.637)	-	(35.771.670)
GARBIA / NETO:				
Eraikuntzak / Construcciones	227.823.692	10.609.534	1.063.559	239.496.785

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, atxikitako balantzeen "Higiezin Inbertsioak-Eraikuntzak-Azalera Eskubideak" epigrafea 1. Oharrea adierazitakoaren arabera alokairura zuzendutako etxebizitza sozialen gainean lortutako azalera eskubideei dagozkie. Higiezin gehienak 75 urteko azalera eskubidea duen ematen erregimenean egiten dira, eta horien titularrak "VISESA" saltzailea zen jabearen aurrean, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioa, eta Sozietateari transmititu dizkienak (Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa eta Soralueko higiezinak izan ezik, hirugarrenei hartutakoak 75 urteko azalera eskubidearen emate erregimenean ere, eta jabetza osoa du ere Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak). Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko litateke.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el epígrafe "Inversiones inmobiliarias-Construcciones-Derechos de Superficie" de los balances adjuntos se corresponde, a los derechos de superficie adquiridos sobre viviendas sociales destinadas al alquiler según lo indicado en la Nota 1. La mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie por 75 años del que era titular la vendedora "VISESA" frente al propietario, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que ha transmitido a la Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soralue, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie de 75 años, siendo el propietario del pleno dominio, igualmente, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco). A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Etxebizitzen babes-araubidearen iraupen-epea

Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31 baino lehenetik duten etxebizitzek abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, babes-araubidearen iraupen-epea 20 urte igarotakoan amaituko da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik zenbatzen hasita. Hala ere, babes ofizialeko araubidea, hala badagokio, emandako finantza-neurriak guztiz amortizatu arte luzatuko da. Lakua, Mina del Moro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani eta Sopuertako etxebizitzek bakarrik abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuaren menpe daude. Etxebizitza hauen balore garbia 2016ko abenduaren 31n 26.934 milio eurokoa da (27.691 milio euro 2015eko abenduaren 31n).

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. Exclusivamente las viviendas de Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani y Sopuerta están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre. El valor neto contable de estas viviendas al 31 de diciembre de 2016 asciende a 26.934 miles de euros (27.691 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a alojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas alojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016 eta 2015eko ekitaldietako aldaketa nagusiak-

Principales variaciones de los ejercicios 2016 y 2015

2016ko ekitaldian “VISESAREKIN” salerosketa kontratu pribatuak eskrituratu dira 5.595 milio euroengatik, azalera jabetzak eskuratzeko (merkataritza lokalak salbu) Irun-Oinaurren (16 etxebizitza), Gasteizko Zabalganan (21 etxebizitza) eta Basauriko udalerrian (etxebizitza 1).

En el ejercicio 2016 se han escriturado contratos privados de compraventa con “VISESA”, por importe total de 5.595 miles de euros, para la adquisición de propiedades superficiales (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Irun-Oinaurre (16 viviendas), en Zabalana Vitoria-Gasteiz (21 viviendas) y en el municipio de Basauri (1 vivienda).

2015eko ekitaldian “VISESA” entitateari azalera eskubideen eskuratzeko eman ziren 15.832 milioi euroengatik, Basauri, Hernani eta Gasteizko (Salburua) udalerrietan, guztira 207 etxebizitza.

En el ejercicio 2015 se produjeron adquisiciones de derechos de superficie a la entidad “VISESA”, por importe total de 15.832 miles de euros, en los municipios de Basauri, Hernani y Vitoria-Gasteiz (Salburua) y que en su conjunto se correspondieron con 207 viviendas.

2016ko abenduaren 31n, 2015eko ekitaldiko etxebizitzak eskuratzeko ordaintzeke dagoen kopurua 7.308 milioi eurokoa da (8.814 milioi euro 2015eko ekitaldia ixterakoan), Gasteizko Salburuan 123 etxebizitza erosteari dagokiona, eta atxikitako balantzearen “Taldekota eta epe laburrera lotutako enprekin zorrak” epigrafean erregistratuta dago. Eskuratzeko eskuratzaren arabera ordainketa 2018ko ekitaldia amaitu baino lehen egingo da, interesak sortu gabe. 2016ko ekitaldian 1.506 milioi euroko kantitatea bertan behera geratu da, eta administratzaileek aurreikusten dute gainontzekoa 2017ko ekitaldian bertan behera geratuko dela, iraungi aurretik, beraz, zorra itzulketa balorearekin baloratu da eta ez da adierazgarritzat jotzen amortizatutako kostuarekin duen aldea.

Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de pago por las adquisiciones de viviendas del ejercicio 2015 asciende a 7.308 miles de euros, (8.814 miles de euros al cierre del ejercicio 2015) correspondiente a la compra de 123 viviendas en Salburua, Vitoria-Gasteiz, y se encuentra registrado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto. Según la escritura de adquisición el pago se realizará antes de la finalización del ejercicio 2018 sin devengo de interés alguno. En el ejercicio 2016 se ha cancelado un importe de 1.506 miles de euros, estimando los administradores que el resto será cancelado en el ejercicio 2017, con anterioridad a su vencimiento, por lo tanto, la deuda está valorada a su valor de reembolso no considerándose significativa la diferencia con el coste amortizado.

Era berean, 2016ko ekitaldian higiezin inbertsioetako bajak eman dira, atzera egite bati dagozkionak, 1.207 milioi euro, ezar daitezkeen zerga ez zuzenengatik, 2015ean hartutako etxebizitzaren erosketa prezioan (Beasain eta Arrasateko Promozioak). Modu berean, etxebizitza baten besterentzea eman da, sozietateari haztatze eta atzera egiteko jarduna dela eta hartutakoa.

Asimismo, en el ejercicio 2016 se han producido bajas de inversiones inmobiliarias, correspondiente a una rectificación, 1.207 miles de euros, por impuestos indirectos aplicables, en el precio de compra de viviendas adquiridas en 2015 (Promociones en Beasain y Arrasate). Asimismo, se ha producido la enajenación de una vivienda, adquirida por la sociedad por su actividad de tanteos y retractos.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Finantziazioa

Sozietateak hartutako etxebizitzaren finantziazioarekin lotuta, finantziario eta jasotako diru-laguntzen erregimena aldatu egin da sozietatearen bizitza bitartean, eta beraz, higiezinaren inbertsioen eskuratzeko finantzatzeko maileguren ezaugarriak, eta jaso diren diru-laguntzak, hala badagokio, ezberdinak dira higiezinaren inbertsioak eskuratu ziren ekitaldiaren arabera. 2016 eta 2015eko ekitaldietan, Eusko Jaurlaritzak zuzenean diruz lagundutako eskuratzeko 5.595 eta 8.082 milioi eurotara igo dira, hurrenez hurren. Era berean, 2016an 149 milioi euroko diru-laguntzak jaso dira, 2015ean eskuratutako bi etxebizitzetarako dagozkionak. Aurreko ekitaldietan formula ezberdinak egin ziren diru-laguntza edota hipoteka mailegua tartekatzen zutenak, eta hori dela eta higiezinaren inbertsioak hipoteka maileguren zama dute.

Entitateak finantza entitateen funtsak jasotzen dituzte kreditu-entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren arteko finantza kolaborazio hitzarmenaren babesean etxebizitza eta lur alorrean. Zentzu honetan, egun kreditu entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko finantza kolaborazio Dekretu berria izapidetzen ari da etxebizitza eta lur alorrean. Bertan, babestu daitekeen jardun bakoitzaren interes mota ezarriko da eta hitzarmen eredu onartuko da. Izapidetzea luzatuko denez, eta jardura babesarri hauek finantziario kualifikaturik gabe ez geratzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Planifikazio eta Prozesu Operatiboen Zuzendaritzak Sozietateari jakinarazi dio egungo finantza baldintzak luzatutzat jotzen dituztela.

Financiación

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas por la Sociedad, el régimen de financiación y de subvenciones recibidas se ha modificado a lo largo de la vida de la sociedad, y por lo tanto, las características de los préstamos para financiar las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias, y las subvenciones que, en su caso, se hayan podido recibir, son diferentes según el ejercicio en el que se adquirieron las inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2016 y 2015 las adquisiciones subvencionadas directamente por el Gobierno Vasco han ascendido a 5.595 y 8.082 miles de euros, respectivamente. Asimismo, en 2016 se ha recibido subvenciones por importe de 149 miles de euros correspondientes a dos viviendas adquiridas en 2015. En ejercicios anteriores se articularon diversas fórmulas que combinaban subvención y/o préstamos de carácter hipotecario, por lo que las inversiones inmobiliarias están gravadas con préstamos hipotecarios.

La Entidad obtiene fondos de entidades financieras al amparo del convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. En este sentido, en la actualidad se está tramitando el nuevo Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, en el que se fijarán los tipos de interés aplicables para cada una de las actuaciones protegibles, y se aprobará el modelo de convenio. Puesto que su tramitación se va a prolongar, y con objeto de que estas actuaciones protegibles no se queden sin financiación cualificada, la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda de Gobierno Vasco ha comunicado a la Sociedad que consideran tácitamente prorrogadas las actuales condiciones financieras.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Bermeak

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, higiezin inbertsio guztiak hipotekaren menpe daude kreditu-erakunde ugariren alde, 143.276 milioi euroko kopuruagatik emandako hainbat maileguen berme gisa (143.021 milioi euro 2015eko abenduaren 31n) (18. oharra).

Higiezin inbertsioak lortzeko jasotako diru-laguntzak

Modu osagarrian, 2016ko abenduaren 31n, Eusko Jaurlaritzatik jasotako diru-laguntzak, Sozietatearen akziodun bakarra (14. Oharra), 2016ko ekitaldian eta aurrekoetan eskuratutako higiezin inbertsioak finantzatzeko, emaitzei egozteko zain daudenak, 91.050 milioi eurokoak dira (88.468 milioi euro 2015eko abenduaren 31n) (15. oharra).

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta higiezin inbertsioen elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da. Ez dago erabat amortizatutako eta erabiltzen ari den elementurik 2016 eta 2015 ekitaldien itxieran. 2016ko ekitaldian higiezinetatik eratorritako onura edo galerak 1.151 euro dira, etxebizitza baten azalera eskubidea besterentzeagatik sortua.

9. Errentamenduak

Errentamendu operatiboa - Etxebizitzaren errentatzailea

Errentatzaile gisa Sozietateak mantentzen dituen errentamendu operatiboaren kontratuak maizterekin sinatutakoekin bat doaz "Bizigune Programaren" arabera, VISESARI alokatutako etxebizitzak eta Sozietatearen beraren parkearen kudeaketa ("Higiezin inbertsioak"). 2016 eta 2015eko abenduaren 31n alokairura zuzendutako eta okupatu gabeko higiezin xehetasunak, errentarien batez besteko errenta eta alokairuengatik diru-sarrerak, foru lurraldearen eta 2016 eta 2015eko ekitaldietako higiezinaren motaren arabera, honakoak dira:

Garantias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la totalidad de las inversiones inmobiliarias, están sujetas a hipoteca a favor de varias entidades de crédito en garantía de varios préstamos concedidos por importe de 143.276 miles de euros (143.021 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) (Nota 18).

Subvenciones recibidas para adquisición de Inversiones Inmobiliarias

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016 las subvenciones recibidas del Gobierno Vasco, accionista único de la Sociedad (Nota 14), para financiar las inversiones inmobiliarias adquiridas en el ejercicio 2016 y anteriores, pendientes de imputar a resultados, ascienden a 91.050 miles de euros (88.468 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) (Nota 15).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente. No existen elementos plenamente amortizados y en uso al cierre de los ejercicios 2016 y 2015. Los beneficios o pérdidas procedentes de inmuebles en el ejercicio 2016 ascienden a 1.151 euros, procedentes de la enajenación del derecho de superficie sobre una vivienda.

9. Arrendamientos

Arrendamiento operativo – Arrendador de viviendas

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos en virtud de los "Programa Bizigune", viviendas alquiladas a VISESA y de la gestión del parque propio de la Sociedad ("Inversiones inmobiliarias"). Los detalles de los inmuebles destinados al alquiler y los inmuebles desocupados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la renta media por inquilino y los ingresos por arrendamientos, en función del territorio foral y del tipo de inmueble de los ejercicios 2016 y 2015, son los siguientes:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Ejercicio 2016:	Número medio		m2 de viviendas disponibles	Euros	
	de viviendas			Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Territorio Foral	Total	Desocupadas			
Parque propio y Alquilado a VISESA-					
Araba	2.855	299	210.373	273	8.278.327
Bizkaia	426	18	29.033	282	1.324.872
Gipuzkoa	838	49	58.371	294	2.838.042
Total	4.119	366	297.777	283	12.441.241
"Programa Bizigune"-					
Araba	523	78	38.692	240	1.286.790
Bizkaia	2.807	267	197.770	251	7.687.630
Gipuzkoa	1.169	105	82.265	269	3.442.573
Total	4.499	450	318.727	253	12.416.993
	8.618	816	616.504		24.858.234

Ejercicio 2015:	Número medio		m2 de viviendas disponibles	Euros	
	de viviendas (*)			Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Territorio Foral	Total	Desocupadas			
Parque propio-					
Araba	2.541	121	183.764	281	8.250.773
Bizkaia	375	23	26.161	290	1.292.209
Gipuzkoa	804	23	56.059	300	2.880.093
Total	3.720	167	265.984	290	12.423.075
"Programa Bizigune"-					
Araba	576	69	42.932	247	1.632.243
Bizkaia	2.807	280	202.516	259	8.046.129
Gipuzkoa	1.206	94	87.626	274	3.643.959
Total	4.589	443	333.074	260	13.322.331
	8.309	610	599.058		25.745.406

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2013ko ekainetik, kontratuak urtebeteko iraupena dute, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeenak, eta kobratu beharreko errenta errentariaren urteko diru-sarreraren arabera aldatzen da, bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren %30eko mugarekin.

Desde junio de 2013, los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 3 años, y la renta a cobrar varía en función de los ingresos anuales del inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial.

Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeen berritzeak kontuan izanda, gastu komunak, KPIgatik etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor teniendo en cuenta renovaciones tácitas anuales hasta un máximo de 3 años y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Parque propio Alokabide		
Lehen urte / Primer año	7.846.982	8.733.533
Bigarren urte / Segundo año	4.718.545	5.319.228
Hirugarren urte / Tercer año	2.476.255	1.366.435
Laugarren urte / Cuarto año	-	-
Bostgarren urte / Quinto año	-	-
	15.041.782	15.419.196
"Programa Bizigune"		
Lehen urte / Primer año	9.970.701	10.819.701
Bigarren urte / Segundo año	5.046.751	5.725.472
Hirugarren urte / Tercer año	1.649.244	1.231.838
Laugarren urte / Cuarto año	-	-
Bostgarren urte / Quinto año	-	-
	16.666.696	17.777.011
	31.708.478	33.196.207

Errentamendu operatiboa - Errentaria-Bizigune Programa

Errentari gisa, Sozietateak alokairu kontratuak ditu "Bizigune Programaren" etxebizitzetako jabeekin. 2016ko ekainetik kontratuak 6 urtekoak dira eta jabe bakoitzari ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 600 eurokoa zen (KPIaren igoerak salbu), etxebizitza hori maizter bati alokatu bazaio eta 2013ko abenduaren 31 baino lehen egindako kontratuetan. Data honen ostean, abenduaren 23ko

Arrendamiento operativo - Arrendatario-Programa Bizigune

En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del "Programa Bizigune". Desde junio del 2013, los contratos son por 6 años y la renta máxima pagar a cada propietario era de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino y para

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

466/2013 Dekretuan ezarritakoaren arabera, gehieneko errenta 450 eurotan ezarri zen. 2016ko abenduaren 31n Sozietateak 4.499 kontratu ditu indarrean jabeekin (4.589 kontratu 2015eko abenduaren 31n).

contratos formalizados antes del 31 de diciembre de 2013. Con posterioridad a esta fecha, según lo establecido en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, la renta máxima se estableció en 450 euros. Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene 4.499 contratos en vigor con propietarios (4.589 contratos al 31 de diciembre de 2015).

Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin "Bizigune Programaren" barruan kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del "Programa Bizigune", las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Lehen urte /Primer año	21.792.878	23.543.378
Bigarren urte / Segundo año	14.599.891	16.805.314
Hirugarren urte / Tercer año	11.081.019	9.851.993
Laugarren urte / Cuarto año	9.172.701	-
Bostgarren urte / Quinto año	8.165.300	-
	<u>64.811.789</u>	<u>50.200.685</u>

Errentamendu operatiboa - Errentaria-Kontratuak VISESAREKIN

2016ko urtarrilean Alokabidek, lotutako entitatea den Visarekin 314 etxebizitza alokatzeko kontratua sinatu du, azalera eskubidea erosteko aukera dutenak. Kontratuaren iraupena 10 urtekoa da, hileroko errenta hilean 450 eurokoa da eta erosteko aukera etxebizitza bakoitzeko 100 eurokoa. 2016ko ekitaldian erosteko aukera 21 etxebizitzetan gauzatu da, entitatearen parke propioan sartu direnak. Sozietatearen Administrazio Kontseiluak etxebizitza hauek erosteko konpromisoa hartu du aurrekontuek horretarako aukera ematen dutenean.

Erosketa prezioa 46 milioi eurokoa da. Kopuru hori onartzeko finantza gaitasuna ez dagoen heinean erosteko aukera bermatu ezin dela ulertu da. Hori dela

Arrendamiento operativo - Arrendatario-Contratos con VISESA

En enero de 2016 Alokabide ha firmado con la entidad vinculada Visesa un contrato de arrendamiento de 314 viviendas con opción de compra del derecho de superficie. La duración del contrato es de 10 años, con una renta mensual establecida en 450 euros/mes, y con un valor de la opción de compra de 100 euros por vivienda. En el ejercicio 2016 se ha ejecutado la opción de compra sobre 21 viviendas que han pasado al parque propio de la entidad. El Consejo de Administración de la sociedad ha asumido el compromiso de comprar estas viviendas en el momento en que sea posible presupuestariamente. El precio de compra pendiente asciende a 46 millones de euros. En la medida en que no existe capacidad financiera para asumir dicho importe se ha considerado que no se puede asegurar el

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

eta, administrariak uste dute egoera hauetan kontratu hauek errentamendu operatibo bezala joko direla.

ejercicio de la opción de compra por lo que los administradores consideran que, en estas circunstancias, se mantiene la consideración de estos contratos como arrendamientos operativos.

Iraungitzearen arabera adostutako gutxieneko ordainketak honakoak dira:

Los pagos mínimos acordados en función de su vencimiento son los siguientes:

	Pagos mínimos
2017	1.582.200
2018	1.582.200
2019	1.582.200
2020	1.582.200
2021 y siguientes	9.493.200

10. Kategorien arabera Finantza Aktiboak

Finantza-aktiboen kategoriak

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, kategoria eta moten arabera finantza aktiboen klasifikazioa, esku-dirua eta antzeko beste aktibo likido batzuk kontuan hartu gabe (13. Oharra), baita herri-administrazioetako saldoak ere, ondoren zehaztuko dira:

10. Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como los saldos con Administraciones Públicas, se detalla a continuación:

31.12.2016:

	Eurotan / Euros			
	Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
	Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
	Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	34.985	13.776	776.230	824.991

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

31.12.2015:

31.12.2015:	Eurotan / Euros			
	Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
	Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
	Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	3.221	165.639	979.826	1.148.686

Sozietatearen administratzaileen ustez, aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen kontabilitate-balioa haien arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Epe laburrerako finantza inbertsioak

“Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenei emandako kredituak” epigrafeak oinarrian barne hartzen du “Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune” programari lotutako etxebizitzaren erreforma obrei dagokion kreditua barne hartzen du (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeen finantzatzen diena, eta denborarekin errekuaratzen direnak jabeen ordaindutako errentan hilero kenduz (4.f.1 oharra).

Inversiones financieras a corto plazo

El epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a terceros” recoge los créditos a propietarios por las obras de reforma de viviendas adscritas al “Programa de vivienda vacía - Bizigune” (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que a la Entidad le corresponde pagar a los propietarios (Nota 4.f.1).

2016 eta 2015eko abenduaren 31n atxikitako balantzearen ohiko aktiboen “Hirugarrenen kredituak” kapituluaren sartutako kopuruen iraungitzeen klasifikazioa honakoa da:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación por vencimientos de los importes incluidos en el capítulo “Créditos a terceros” del activo corriente del balance adjunto, es como sigue:

31.12.2016:

Kategoriak / Categorías	Eurotan / Euros			
	2017	2018	2019	Total
Enpresekiko kredituak / Créditos a terceros	12.276	1.500		13.776

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

31.12.2015:

Kategoriak / Categorías	Eurotan / Euros			
	2016	2017	2018	Total
Enpresekiko kredituak / Créditos a terceros	150.491	13.622	1.526	165.639

11. Izakinak

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osara:

11. Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2016:

	Eurotan / Euros				
	31.12.15	Gehiketak Adiciones	Traspasos	Erretiroak Retiros	31.12.16
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	248.597	641.997	(134.426)	(105.285)	650.883
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	3.970	14.580	-	-	18.550
	<u>252.567</u>	<u>656.577</u>	<u>(134.426)</u>	<u>(105.285)</u>	<u>669.433</u>

2015:

	Eurotan / Euros				
	31.12.14	Gehiketak Adiciones	Traspasos	Erretiroak Retiros	31.12.15
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	1.133.072	179.084	(1.063.559)	-	248.597
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	3.108	862	-	-	3.970
	<u>1.136.180</u>	<u>179.946</u>	<u>(1.063.559)</u>	<u>-</u>	<u>252.567</u>

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, Sozietateak ez zuen etxebizitzak erosteko edo saltzeko konpromiso irmorik. Haztatze eta atzera egiteko eskubidearen bidez lortutako higiezinak (4. G oharra), babes ofizialeko etxebizitzaren gaineko azalera eskubideen arabera dira. Entitatearen existentzien izaera dela eta, hauek interesen edota aldaketa ezberdintasun gisa ez dute kopururik barne hartzen.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra o de venta de viviendas. Los inmuebles adquiridos por el derecho de tanteo y retracto (Nota 4.g) se corresponde con derechos de superficie sobre viviendas de protección oficial. Dada la naturaleza de las existencias de la entidad, éstas no incluyen importe alguno en concepto de intereses y/o diferencias de cambio.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta haztatzeko etxebizitzek dituzten arriskuak estaltzeko.

12. Salmenten eta zerbitzuen emate bezeroak

Sozietatearen aldeko merkataritza kredituak 2016 eta 2015eko abenduaren 31n, bezeroei dagozkienak, atxikitako balantzean aurkezten dira ondorengo xehetasunen arabera:

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las viviendas de tanteeo.

12. Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 correspondientes a clientes, se presentan en el balance adjunto según el siguiente detalle:

Eurotan / Euros						
Bezeroak / Clientes	31.12.2016			31.12.2015		
	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto
	3.795.358	(3.106.849)	688.509	4.006.960	(3.118.737)	888.223

2016ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuak iraungi ziren 3.465.534 eurogatik, maizterrei kobratutako errentetatik sortutakoak (3.746.711 euro 2015eko abenduaren 31n). Beraz, Sozietateak, 4.f.1 Oharrean adierazitako narriadura irizpidea kontuan izanda, 2016ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuen narriadurari dagokiona osatu du 3.106.849 eurogatik (3.118.737 euro 2015eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2016, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 3.465.534 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (3.746.711 euros al 31 de diciembre de 2015), por lo que la Sociedad, teniendo en cuenta el criterio de deterioro señalado en la Nota 4.f.1, al 31 de diciembre de 2016 tiene constituido el correspondiente deterioro de cuentas a cobrar por importe de 3.106.849 euros (3.118.737 euros al 31 de diciembre de 2015).

Hauxe da kostu amortizatuan balioetsitako salmentengatik eta zerbitzuak emateagatik bezeroen kreditu arriskua dela medio errentamendu operatiboko kontratuengatik, dituzten zuzenketa-kontuen mugimenduaren analisisa:

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de los clientes por contratos de arrendamiento operativo, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Eurotan / Euros	
	2016	2015
Hasierako saldoa / Saldo inicial	3.118.737	3.242.484
Hornidurak / Dotaciones	675.262	657.679
Aplikazioak / Aplicaciones	(687.150)	(781.426)
Amaierako saldoa / Saldo final	3.106.849	3.118.737

Modu osagarrian, Sozietateak 2016 eta 2015eko ekitaldietan atxikitako galera eta irabazien kontuen

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado durante los ejercicios 2016 y 2015 con cargo al epígrafe

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

“Ohiko kudeaketaren beste gastuak -Galerak, narriadura eta merkataritza operazioengatiko hornidura aldaketa” epigrafean kobratzeko, 675.262 euro eta 657.679 euro, hurrenez hurren, kobratu ezintzat jotako maizterren saldoak direla eta.

“Otros gastos de gestión corriente – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas 675.262 euros y 657.679 euros, respectivamente, por saldos con inquilinos considerados incobrables.

Sozietatearen administratzaileen ustez, ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak direlakoen kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes por ventas y prestaciones de servicios se aproxima a su valor razonable.

13. Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

13. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

Hauze zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos, es la siguiente:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Altxortegia / Tesorería		
Kutxa / Caja	96	916
Finantza erakundeak / Cuentas corrientes a la vista	12.102.132	2.916.316
	<u>12.102.228</u>	<u>2.917.232</u>

Sozietateak dituen kontu korronteak xedapen askekoak dira eta merkatuko interes-tasetan ordainduta daude, saldoaren arabera.

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad son de libre disposición y están remuneradas a tipos de interés de mercado en función de su saldo.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

14. Funts propioak

Kapitala

2016 eta 2015eko abenduaren 31n kapital soziala bakoitzak 6,010121 euroko balore nominala zuen 2.000.000 akzioengatik ordezkaturako zegoen, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak -Eusko Jaurlaritzak erabat sinatutakoak. 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, akzio hauen balorearen %75 ordaintzea falta zen. Entitatearen estatutuen arabera, ordaintzeke zegoen kopurua esku-dirutan ordainduko da Administrazio Kontseiluak exijitzen duenean hamabost urteko gehieneko epean, 2015eko ekitaldian onartutako estatutuen aldaketaren bidez 2018ko martxoaren 28ra arte luzatutakoak. 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n ordaintzeke zegoen kopurua, 9.015.182 euro, "Funts Propioak - Kapitala - Exijitu gabeko kapitala" epigrafean erregistratuta zegoen, atxikitako balantzeen Ondare Garbiaren kopurua murriztuz.

2016ko abenduaren 26an akziodun bakarrari ordaintzeke dauden zatikizun pasiboak osotasunean ordaintzeko eskatu zaio, ondorengo terminoetan:

- Diru ekarpenen bidez 5.015.181,57 euroko kopuruagatik 2017ko urtarrilaren 31 baino lehen. Kopuru honen helburua sozietatearen epe laburrerako zorra murriztea izango da.
- Ordainketaren gainontzekoa, 4.000.000 eurogatik, dirua ez den ekarpen baten bidez, kantitate horrengatik Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Finantza Sailarekin hartutako kreditua konpentsatzean datzana, 2016ko ekainaren 7an emandako itzulgarria den kredituaren aurrerapenari dagokiona (esp. 2016/00441) (A/20160131). Horretarako, data horretan kreditu hori iraungita eta exijitu daitekeela aitortu da.

14. Fondos Propios

Capital

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está representado por 2.000.000 acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi – Gobierno Vasco. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, de estas acciones estaba pendiente de desembolsar el 75% de su valor. Según los estatutos de la entidad, el importe pendiente de desembolso se desembolsaría en metálico cuando lo exija el Consejo de Administración dentro del plazo máximo de quince años, prorrogados, mediante modificación estatutaria aprobada en el ejercicio 2015, hasta el 28 de marzo de 2018. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el importe pendiente de desembolso, que asciende a 9.015.182 euros, figura registrado en el epígrafe "Fondos Propios – Capital - Capital no exigido" minorando la cifra de Patrimonio Neto de los balances adjuntos.

Con fecha 26 de diciembre de 2016 se ha requerido al accionista único para que proceda al desembolso total de los dividendos pasivos pendientes en los términos siguientes:

- Mediante aportaciones dinerarias por importe de 5.015.181,57 € antes del 31 de enero de 2017. El destino de este importe será minorar el endeudamiento a corto plazo de la sociedad.
- El resto del desembolso, por valor de 4.000.000 €, mediante aportación no dineraria consistente en la compensación del crédito que por dicha cantidad existe contraído con el Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco correspondiente al anticipo de crédito reintegrable concedido el 7 de junio de 2016 (exp. 2016/00441) (A/20160131). A tal efecto, se declara con esta fecha vencido y exigible el citado crédito.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Era berean, data honetan entitatearen akziodun bakarrari Gizarte Estatutuen 5. artikulua aldaketa eskatzea adostu da, zatikizun pasiboen ordainketak diru-ekarpenen edo dirukoak ez diren ekarpenen bidez egin ahal izateko. 2017ko martxoaren 14an Eusko Jaurlaritzako Kontseiluak estatutuen aldaketa hau onartu zuen, baita entitatearen estatutuen 5. artikulua ere, entitatearen %100aren ordainketari dagokionean, beraz, 2016ko abenduaren 31an kapitalaren ordainketa ez da onartu eta Deudas epe motzerako epigrafean aurkitzen da-Otros pasibo arruntaren eta ez ondare garbi bezala pasibo finantzarioak (17 Oharra).

Asimismo, en esta fecha se ha acordado solicitar al accionista único de la entidad la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales para permitir que los desembolsos de los dividendos pasivos se puedan realizar mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias. El 14 de marzo de 2017, en un hecho posterior al ejercicio 2016, el Consejo de Gobierno Vasco aprueba esta modificación estatutaria, así como el artículo 5 de los estatutos de la entidad en cuanto al desembolso del 100 % del capital pendiente de la entidad, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2016 el desembolso del capital no ha sido aprobado y se encuentra en el epígrafe Deudas a corto plazo-Otros pasivos financieros (Nota 17) del pasivo corriente y no como patrimonio neto.

Ondare egoera

Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363. artikulua arabera, desegiteko arrazoia izango da galerak ondare garbia kapital sozialaren erdia baino txikiagoa den kantitate batera murriztu dutenean, hura nahiko handitu edo murrizten ez baldin bada. Era berean, Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 327. artikulua arabera, ondare garbia kapital sozialaren zifraren bi herenen azpitik jaisten bada kapitala murrizteko arrazoia izango da ekitaldi bat igaro ostean ondarea errekuaratu ez bada.

Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente. Asimismo, de acuerdo con el artículo 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social es causa de reducción de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, aipatutako Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363 eta 327. artikuluen ondorioetarako zenbatu daitekeen ondare garbia ondoren zatituko dena da. Beraz, Sozietatea ez dago aurretik aipatutako kasuetan:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 363 y 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguna de las causas mencionadas anteriormente:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Ondare garbia / Patrimonio neto	74.738.533	76.289.203
Eskatu gabeko kapitala / Accionistas capital sin desembolsar	9.015.182	9.015.182
Ondasun garbia guztira / Patrimonio neto computable	83.753.715	85.304.385

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Legezko erreserba

Kapital-sozietateei buruzko testu bateginaren 274. artikuluan arabera, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 xedatuko dute legezko erreserbarako, harik eta erreserba hori, gutxienez, kapital sozialaren % 20ra heldu arte.

Legezko erreserba kapitala handitzeko erabili ahalko da, jadanik handitutako kapitalaren % 10 gainditzen duen saldoaren zatian. Arestian aipatutako helbururako izan ezik, eta kapital sozialaren % 20 gainditzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko soilik erabili ahalko da, baldin eta horretarako bestelako erreserba eskuragarriak nahikoak ez badira.

Beste erreserba batzuk

2016 eta 2015eko abenduaren 31n, "beste erreserbak" epigrafearen saldoa "Fusio erreserbarekin" bat doa osotasunean, 2011ko ekitaldian egindako "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A." (SPGVA) fusio bidez xurgatzearen ondorioz sortutakoa. Merkataritza legeriak saldo hori erabiltzeko baimena ematen du, eta ez du haren eskuragarritasunaren gaineko berariazko mugarik ezartzen.

15. Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del epígrafe "Otras reservas" se corresponde íntegramente con la "Reserva de fusión" surgida como consecuencia de la fusión por absorción de "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A." (SPGVA), que se llevó a cabo en el ejercicio 2011. La Legislación mercantil permite la utilización de dicho saldo y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad del mismo.

15. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016:	Eurotan / Euros
	Saldoa / Saldo
2015eko abenduraren 31n / 31 diciembre 2015	88.467.750
Diru-laguntza ondasun higiezinak inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	5.744.092
Diru-laguntza ibilgetu materialak inbertsioak / Adiciones por Inmovilizado Intangible	405.638
Retiros/Reclasificación	(1.206.694)
Emaitzen imputazioa / Imputación a resultados	(1.955.445)
2016ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2016	91.455.341
2015:	Eurotan / Euros
	Saldoa / Saldo
2014ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2014	82.155.439
Diru-laguntza ondasun higiezinak inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	8.082.628
Emaitzen imputazioa / Imputación a resultados	(1.770.317)
2015eko abenduaren 31n / 31 diciembre 2015	88.467.750

2016 eta 2015eko ekitaldietan jasotako diru-laguntza guztiak akziodun bakarretik datoz (14. Oharra), Eusko Jaurlaritzan, Ogasun eta Finantza Saila.

En los ejercicios 2016 y 2015 la totalidad de las subvenciones recibidas por la provienen de su accionista único (Nota 14), Gobierno Vasco, Departamento de Hacienda y Finanzas.

2016ko abenduaren 31n, higiezin inbertsioak finantzatzeko jasotako diru-laguntzen ordaintze dagoen kopurua zero eurokoa da (1.565.499 euro 2015eko ekitaldia ixterakoan), atxikitako balantzearen "beste kredituak herri-administrazioekin - emandako diru-laguntzengatik zorrak - higiezin inbertsioen eskuratzea" epigrafean erregistratuta dagoena (21. oharra).

A 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de cobro por las subvenciones recibidas para la financiación de las inversiones inmobiliarias asciende a cero euros (1.565.499 euros al cierre del ejercicio 2015), que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros créditos con las administraciones públicas – Deudor por subvenciones concedidas – Adquisición de inversiones inmobiliarias" del balance adjunto (Nota 21).

Modu osagarrian, 2016ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean eta 2015etan zehar, Sozietateak ustiatzeko diru-laguntzak jaso ditu entitateak 19.500.000 euroko zenbatekoagatik (2015 ekitaldiko 23.105.269 eurogatik) kudeatutako jardura eta programa ezberdinek sortutako ustiaketa defizita

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad ha recibido subvenciones de explotación para financiar el déficit de explotación generado por las diferentes actividades y programas gestionados por la entidad por importe de 19.500.000 euros

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

finantzatzeko, eta ez dago egindako gizarte lan ezberdinetara esleitutako kopuru espezifikorik.

2016ko abenduaren 31n atxikitako balantzearen epigrafe aktiboa den "beste kredituak herri-administrazioekin - emandako diru-laguntzengatik zorrak - higiezin inbertsioen eskuratzea" epigrafeak zero euroko kopuruagatik 2016ko ekitaldian jasotako diru-laguntzen kobratzeke dauden kantitateak jasotzen ditu (21. Oharra) (3.831.430 euro 2015eko ekitaldian).

(23.105.269 euros en el ejercicio 2015), no existiendo importes específicos asignados a las diferentes labores sociales realizadas. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo del epígrafe del activo del balance adjunto "Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas - Subvenciones de explotación" del balance adjunto recoge, por importe de cero euros, las cantidades pendientes de cobro por subvenciones recibidas en el ejercicio 2016 (Nota 21) (3.831.430 euros en el ejercicio 2015).

Bestalde, eta Sozietateari dagokionean, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren 2017ko ekitaldirako ustiaketa gastuak finantzatzeko ustiaketa diru-laguntzak barne hartzen dira, eta higiezin inbertsioak eskuratzea zuzendutako kapitalaren diru-laguntzak 24.000 eta 10.054 milioi eurogatik hurrenez hurren, (19.500 eta 5.791 milioi euro, hurrenez hurren, 2016ko ekitaldirako).

Por otro lado y por lo que se refiere a la Sociedad, en el proyecto de presupuesto para el ejercicio 2017 de la Comunidad Autónoma de Euskadi, se incluyen subvenciones de explotación destinadas a financiar los gastos de explotación, y subvenciones de capital destinadas a adquisiciones de inversiones inmobiliarias por importes de 24.000 y 10.054 miles de euros, respectivamente (19.500 y 5.791 miles de euros, respectivamente, para el ejercicio 2016).

16. Hornidurak eta kontingentziak
Epe luzerako hornidurak

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

16. Provisiones y Contingencias
Provisiones a largo plazo

Los movimientos habidos en los ejercicios 2016 y 2015 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2016:

	Eurotan / Euros		
	2015	Gehiketak / Adiciones	Erretiroak / Retiros
			2016
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo			
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengatik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	8.860		7.928
Konponketetarako hornidurak / Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.309.115	245.796	-
	<u>1.317.975</u>	<u>245.796</u>	<u>7.928</u>
			<u>1.555.843</u>

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2015:

	Eurotan / Euros		
	2014	Gehiketak / Adiciones	Erretiroa k / Retiros
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo			
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	8.476	384	8.861
Konponketetarako hornidurak / Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.228.712	80.403	-
	<u>1.237.188</u>	<u>80.787</u>	<u>-</u>
			<u>1.317.975</u>

2016 eta 2015eko abenduaren 31n "Epe luzerako hornikuntzak - ondasun higiezin konponketa eta mantentzerako hornikuntzak" epigrafeak, 4.k Oharrean deskribatutako irizpidearen arabera, azalera titulartasuna duen higiezin konponketa eta mantentzerako hornikuntzak jasotzen ditu, horiek mantentze egoera egokian mantentzeko Eusko Jaurlaritzarekin horiek eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoaren arabera. Administrazioaren ustez, hornidura hori, 2016ko abenduaren 31n, nahikoa zen eta ez zen gehiegizkoa.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el epígrafe "Provisiones a largo plazo - Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles" recoge, de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.k, las provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de las que las que goza de titularidad superficiaria para mantenerlas en perfecto estado de conservación de acuerdo con el compromiso adquirido con el Gobierno Vasco en el momento de su adquisición. Los Administradores estiman que dicha provisión es, al 31 de diciembre de 2016, suficiente y no excesiva.

Konpromiso honen arabera, Sozietateak 2016 eta 2015eko ekitaldietan aldaketa garbia erregistratu du 245.796 euro eta 80.403 eurogatik hurrenez hurren, atxikitako galera eta irabazien kontuen "Beste ustiaketa gastuak- Kanpoko zerbitzuak" epigrafean kobratzeko.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado en los ejercicios 2016 y 2015 la variación neta por importes 245.796 euros y 80.403 euros respectivamente con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación - Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Kontingentziak

Aurrekontu egonkortasuna bermatzeko eta lehiakortasuna sustatzeko neurriei buruzko uztailaren 13ko 20/2012 Errege Dekretu-Legearen 2. Artikuluan, 1. Atalean, 2012. Urterako abenduko ez-ohiko soldata etetea ezarri zuen sektore publikoaren langileentzat, horrela definitutakoa Aurrekontu Orokorren ekainaren 29ko 2/2012 Legearen 22.1 artikuluan, eta honek, aldi berean, f) ataletan merkataritza sozietate publikoak barne hartzen ditu. Beraz, Sozietateak ez zuen 155 milioi eurokoa den ez-ohiko soldata hori ordaindu. 2015eko ekitaldia bitartean, Gobernuak Idazkaritzaren Zuzendariaren eta Legebiltzarreko Harremanen martxoaren 10eko 15/2015 Ebazpenari jarraiki, non Gobernuak Kontseiluak 2012ko abenduko ez-ohiko soldata errekupeatzeari buruz hartutako erabakia argitaratu zen, Sozietateak euren langileei soldata horren %24,44 ordaindu zien 40.407 eurogatik, atxikitako galera eta irabazien kontuaren "Langileen gastuak - Soldadak, soldata orriak eta asimilatutakoak" epigrafean erregistratuta daudenak, eta 2016ko apirilean 2012ko abenduko ez-ohiko soldataren %26,67a ordaindu zen 44.898,71 euroko kopuruagatik. Ordainketa honen ostean, 2016ko abenduaren 31n aipatu ez-ohiko soldataren %50a ordaintzeke dago.

2016 eta 2015eko abenduaren 31n Sozietateak ez du 2012ko abenduko ez-ohiko soldatagatik horniketak erregistratu, ezta aurretik aipatutako Errege Dekretuaren 2.4 artikuluan adierazitako ekarpenengatik ere, uste dutelako ez direla adierazitako kontzeptuengatik pasibo baten erregistrorako erregulatutako irizpideak eta definizioak betetzen, betebeharrak hori kontingentzia bezala hartuta.

Contingencias

El Real Decreto - Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su artículo 2, apartado 1, estableció para el año 2012 la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre para el personal del sector público, definido como tal en el artículo 22.1 de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales, la cual a su vez, en su apartado f), incluye a las sociedades mercantiles públicas. Por tanto, la Sociedad no abonó dicha paga extraordinaria que ascendía a 155 miles de euros. Durante el ejercicio 2015, en virtud de la Resolución nº15/2015, de 10 de marzo, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, en la que se publica el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno sobre recuperación de la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012, la Sociedad abonó a sus trabajadores un 24,44% de dicha paga por un importe total de 40.407 euros, que figuran registrados en el epígrafe "Gastos de personal – Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta., y en abril de 2016 se abonó 26,67% de la paga extra de diciembre de 2012, por importe de 44.898,71 euros. Tras este abono, a 31 de diciembre de 2016 el 50% de la mencionada remuneración extraordinaria está pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por la paga extraordinaria de diciembre de 2012, ni por las aportaciones que se mencionan en el artículo 2.4 del Real Decreto citado anteriormente, al considerar que no se cumplen la definición y los criterios regulados para el registro de un pasivo por los conceptos mencionados, considerando dicha obligación como una contingencia.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

17. Kategorien arabera Finantza Pasiboak

Finantza-pasiboen kategoriak

Hemen zehazten da 2016ko eta 2015eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten arabera sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

17. Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.2016:

Kategoria / Categoría	Eurotan / Euros				Guztira / Total
	Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kide tutako enprekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar- Ez dabilen / No corriente	136.448.035	1.153.471	-	-	137.601.506
Dabilen / Corriente	17.927.721	10.416.907	7.308.831	2.099.634	37.753.093
	<u>154.375.756</u>	<u>11.570.378</u>	<u>7.308.831</u>	<u>2.099.634</u>	<u>175.354.599</u>

31.12.2015:

Kategoria / Categoría	Eurotan / Euros				Guztira / Total
	Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kide tutako enprekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar- Ez dabilen / No corriente	136.168.756	1.681.392	-	-	137.850.148
Dabilen / Corriente	18.019.408	5.027.798	9.067.986	2.176.253	34.291.445
	<u>154.188.164</u>	<u>6.709.190</u>	<u>9.067.986</u>	<u>2.176.253</u>	<u>172.141.593</u>

Bestalde, 2016 eta 2015eko abenduaren 31n "Beste finantza pasiboak" epigrafeak honakoa jasotzen du:

- Entitatearen parke propioagatik eta "Bizigune Programagatik" jasotako errentamenduen fidantzak, alokairu kontratu hauek urtebeteko iraupena dute, eta

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente recoge:

- las fianzas recibidas de los arrendamientos de viviendas por el parque propio de la entidad y por el "Programa Bizigune", estos contratos de arrendamiento tienen una duración estipulada de un

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

iraungitzean urte beteko epeetan luzatuko da alokairua gutxieneko 3 urteko iraupena izan arte.

- 2016ko abenduaren 31n ibilgetuen hornitzaileen ordaintzeke kopurua 198.186 euro.

- 2015eko abenduaren 31n, 2014ko ekitaldian Eusko Jaurlaritzak emandako itzul daitekeen aurrerakina, Sozietatearen akziodun bakarra dena (14. Oharra), 4.000.000 eurogatik. Itzul daitekeen aurrerakin horrek %0,513ko interes mota sortu du 2016ko abenduan baliogabetu arte (14. oharra).

Sozietatearen administratzaileen ustez, "Ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak" direlakoan kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

Finantza-pasiboak epemugen arabera sailkatzea

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

año, llegado el vencimiento se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 3 años.

- A 31 de diciembre de 2016, importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado por importe de 198.186 euros.

- A 31 de diciembre de 2016, un importe de 5.015.182 euros en relación al desembolso de capital pendiente que se registrará en el ejercicio 2017.

- A 31 de diciembre de 2016 y 2015, un anticipo reintegrable concedido en el ejercicio 2014 por el Gobierno Vasco, a su vez accionista único de la Sociedad (Nota 14), por importe de 4.000.000 euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016
31.12.2016:

	Eurotan / Euros						Guztira / Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	
Zorrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	17.927.721	8.723.954	10.322.234	10.885.300	10.885.300	95.631.247	154.375.756
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	10.416.907	692.857	460.615	-	-	-	11.570.378
	<u>28.344.628</u>	<u>9.416.811</u>	<u>10.782.849</u>	<u>10.885.300</u>	<u>10.885.300</u>	<u>95.631.247</u>	<u>165.946.134</u>
Zorrak epe laburrera taldeko eta kide tutako enprekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.308.831	-	-	-	-	-	7.308.831
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	654.329	-	-	-	-	-	654.329
Hornitzaileak, taldeko eta kide tutako enprekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15.832	-	-	-	-	-	15.832
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.428.672	-	-	-	-	-	1.428.672
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de	801	-	-	-	-	-	801
	<u>2.099.634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.099.634</u>
	<u>37.753.093</u>	<u>9.416.811</u>	<u>10.782.849</u>	<u>10.885.300</u>	<u>10.885.300</u>	<u>95.631.247</u>	<u>175.354.599</u>

31.12.2015:

	Eurotan / Euros						Guztira / Total
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	
Zorrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	18.019.408	6.852.535	8.452.449	10.199.875	10.255.724	100.408.173	154.188.164
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	5.027.798	1.094.632	586.760	-	-	-	6.709.190
	<u>23.047.206</u>	<u>7.947.167</u>	<u>9.039.209</u>	<u>10.199.875</u>	<u>10.255.724</u>	<u>100.408.173</u>	<u>160.897.354</u>
Zorrak epe laburrera taldeko eta kide tutako enprekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.067.986	-	-	-	-	-	9.067.986
beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	937.186	-	-	-	-	-	937.186
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.237.474						1.237.474
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de	1.593	-	-	-	-	-	1.593
	<u>2.176.253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.176.253</u>
	<u>34.291.445</u>	<u>7.947.167</u>	<u>9.039.209</u>	<u>10.199.875</u>	<u>10.255.724</u>	<u>100.408.173</u>	<u>172.141.593</u>

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

18. Kreditu-erakundeekiko zorrak

2016 eta 2015eko abenduaren 31n Sozietateak kreditu entitateekin dituen zorrak honakoak dira:

Hipoteka maileguak

Hipoteka mailegu guztiek 23 urteko gehieneko iraupena dute, mailegu kontratua sinatzen denetik aurrera zenbatuta, data beretik aurrera zenbatuta hiru edo zortzi urteko gabezi epearekin, gainontzeko 15 edo 20 urteak amortizazio epealdia direlarik.

18. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad son los siguientes:

Préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios tienen todos una duración máxima de 23 años, contados desde la fecha de la firma del contrato de préstamo con un periodo de carencia de tres u ocho años contados asimismo desde dicha fecha, siendo los 15 o 20 años restantes el periodo de amortización.

31.12.2016:

		Eurotan / Euros		
		Muga eguna / Vencimiento		Guztira / Total
	Muga / Límite	Epe laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		5.975.758	115.053.406	121.029.164
Caja Laboral Popular, S.Coop.		852.112	21.394.629	22.246.741
		6.827.870	136.448.035	143.275.905
Líneas de crédito-				
Kutxabank, S.A.	9.570.000	9.570.000	-	9.570.000
Caja Laboral Popular, S.Coop.	1.430.000	1.430.000	-	1.430.000
		11.000.000	-	11.000.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses		99.851	-	99.851
		17.927.721	136.448.035	154.375.756

31.12.2015:

		Eurotan / Euros		
		Muga eguna / Vencimiento		Guztira / Total
	Muga / Límite	Epe laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		5.961.705	118.466.818	124.428.523
Caja Laboral Popular, S.Coop.		890.830	17.701.938	18.592.768
		6.852.535	136.168.756	143.021.291
Líneas de crédito-				
Kutxabank, S.A.	9.570.000	9.570.000	-	9.570.000
Caja Laboral Popular, S.Coop.	1.430.000	1.430.000	-	1.430.000
		11.000.000	-	11.000.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses		166.873	-	166.873
		18.019.408	136.168.756	154.188.164

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Kreditu lerroak

Entitateak diruzaintza kudeatzeko kreditu lerroak ditu, urtebeteko iraupena dutenak. 2016ko abenduaren 31n eskuragarri zegoen saldoa, 11 milioi euro, 2016ko azaroaren 30ean iraungi zuen. Entitateak 2017ko otsailaren 22an adostu zuen linea hauek bertan behera uztea eta poliza berriak kontratatzea 6 milioi eurogatik, eta horren iraungitze data 2017ko azaroaren 30erako adostu da.

Kreditu lerroei eta hipoteka maileguei ezarri ahal zaion interes mota Euriborrari erreferentzia egiten dion mota aldagarri batean.

Modu osagarrian, Eusko Jaurlaritzaren eta Sozietatearen arteko Kolaborazio Hitzarmenaren arabera, etxebizitza sozialak eskuratzeko lortutako finantziazioak subsidioa lortuko dute, kreditu entitateekin Finantza Kolaborazio Hitzarmenean aurreikusitako mota efektiboa lortuko duen kopuruaren interes motarekin, edo, hala badagokio, hipoteka mailegu kontratuan adostutako ohiko interes motari dagokiona, hori guztia adierazitako hitzarmenaren interes mota kalkulatzeko ondorengo erregelen arabera:

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu aurretik sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

Maileguaren bizitzaren lehenengo urtean entitate guztien IRPH erreferentzia indizeagatik %85 biderkatzearen emaitza den interes eraginkor mota ezariko da. Adierazitako urtebeteko epealdia igaro ostean, interes motaren sei hilabeteko eguneraketa egingo da.

Sei hileko bakoitzean ezar daitekeen urteko interes nominal mota, edo hilabetekoa, 2008tik aurrera kontratatutako mailegu horientzat, finantzieroki 1991eko otsailaren 4ko Diruzaintza eta Finantza Politikaren Zuzendaritza Orokorraren Ebazpenean definitutako "entitateak guztira" erreferentziaren motaren %89 ezartzetik sortutako mota efektiboari

Líneas de crédito

La entidad dispone de líneas de crédito para gestión de su tesorería de duración anual. A 31 de diciembre de 2016 el saldo disponible, 11 millones de euros venció con fecha 30 de noviembre de 2016, la entidad ha acordado el 22 de febrero de 2017 la cancelación de estas líneas y la contratación de nuevas pólizas por importe de 6 millones de euros, cuyo vencimiento se ha pactado para el 30 de noviembre de 2017.

El tipo de interés aplicable a las líneas de crédito y a los préstamos hipotecarios en un tipo variable referenciado al Euribor.

Adicionalmente, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Gobierno Vasco y la Sociedad, la financiación obtenida para adquisiciones realizadas de viviendas sociales van a obtener subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración Financiera con las entidades de crédito, o en su caso, hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado en el contrato de préstamo hipotecario, todo ello según las siguientes reglas de cálculo del tipo de interés del citado convenio:

Préstamos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

Durante el primer año de vida del préstamo se aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia IRPH Conjunto de entidades. Superado el citado periodo de un año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés.

El tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo semestral, o mensual, para aquellos préstamos contratados de 2008 en adelante, es el financieramente equivalente al tipo efectivo que resulte de aplicar el porcentaje del 89% del tipo de referencia de "total entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

dagokiona. "Entitateak guztirako" %89ko ehuneko hau urte baterako EURIBOR erreferentzia motaren eta urte baterako EURIBOR gehi 1,25 gehitzearen arteko tartean egotekotan. Aipatutako %89ko ehunekoa "entitateak guztira" erreferentzia motarena, EURIBOR erreferentzia mota baino txikiagoa izatekotan, azken EURIBOR erreferentzia mota honi ezartzen zaio. Aipatutako %89ko ehunekoa EURIBOR erreferentzia mota baino handiagoa gehi 1,25 izatekotan, azken EURIBOR gehi 1,25 erreferentzia mota hau ezarriko da.

Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, en el caso de que este porcentaje del 89% de "total de entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% al tipo de referencia "total entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% sea superior al tipo de referencia EURIBOR más 1,25, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR más 1,25.

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu ondoren sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

Préstamos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

Subsidiarioaren emaitza den zorraren urteko interes efektibo mota %1ekoa da.

El tipo de interés efectivo anual de la deuda resultante con la subsidiación es del 1%.

Hipoteka mailegu nagusiaren itzulketa eta ezar daitezkeen interesena, aurretik aipatutakoaren arabera subsidiarioa kontuan hartuta, hileroko edo sei hilabeteko kuotetan egingo da, maileguaren bizitzan zehar dagokionaren arabera gabezi epealdia igaro ostean. Hasierako gabezi epealdia hiru edo zortzi urtekoa da eta maileguen gehieneko iraupena 23 urtekoa da.

La devolución del principal del préstamo hipotecario, y de sus intereses aplicables, teniendo en cuenta la subsidiación según lo señalado anteriormente, se efectúa en cuotas mensuales o semestrales según corresponda a lo largo de la vida del préstamo una vez transcurrido el periodo de carencia. El periodo de carencia inicial es de tres u ocho años y la duración máxima de los préstamos es de 23 años.

Arestian deskribatutako maileguek eta kredituek klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administrazioaren arabera guztiz bete dira. Beraz, 2016 eta 2015eko abenduaren 31ko balantzean klasifikatu daitezke.

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad, de modo que resulta adecuada su clasificación en el balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Sozietatetik kanpoko finantziazioagatiko 2016ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen finantza gastuak 2.389.300 euro dira (3.030.184 euro 2015eko ekitaldian), eta atxikitako galera eta irabazien kontuaren "finantza gastuak" epigrafean erregistratuta daude.

Los gastos financieros por intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 2.389.300 euros (3.030.184 euros en el ejercicio 2015), y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Modu osagarrian, Sozietateari emandako kanpoko finantziazioko 2016ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen subsidiazioa dela eta sortutako diru-sarrerak 1.731.241 euro dira (2.127.300 euro 2015eko ekitaldian), eta atxikitako galera eta irabazien kontuko “Finantza diru-sarrerak - negoziatu daitezken baloreen eta beste finantza instrumentuena - interesak subsidiatzeagatiko finantza diru-sarrerak” epigrafean erregistratuta daude, eta 2016ko abenduaren 31n 497.248 euro kobratzeke daude (593.082 euro 2015eko abenduaren 31n) (21. oharra).

Adicionalmente, los ingresos por subsidiación de intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 1.731.241 euros (2.127.300 euros en el ejercicio 2015), y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – Ingresos financieros por subsidiación de intereses” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, estando pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2016 un importe de 497.248 euros (593.082 euros al 31 de diciembre de 2015) (Nota 21).

19. Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldiari buruzko informazioa

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzeak legeak ezartzen dituen mugaren barruan daudela:

19. Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2016	2015
	<u>Egunak / Días</u>	<u>Egunak / Días</u>
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea / Periodo medio de pago a proveedores	13	13
Ordaindutako eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pagadas	13	13
Ordaintzeko geratzen diren eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pendientes de pago	14	12
	<u>Eurotan / Euros</u>	<u>Eurotan / Euros</u>
Ordaindutakoa guztira / Total pagos realizados	39.391.623	41.533.002
Erabaitako ordainketak pendienteak / Total pagos pendientes	611.391	407.027

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarrilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian hornitzaileei merkataritza-eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorritz prestatu da.

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

20. Lotutako alderdiekiko saldoak eta eragiketak

20. Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas

Lotutako alderdiekiko saldoak

Saldos con partes vinculadas

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:

31.12.2016:

		Eurotan / Euros			
		Deudor / (Acreedor)			
Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	Taldeko enpresekin eta elkartuekin epe laburreko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta elkartuak / Proveedores	Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros (Nota 17)	Hartzekodunak / Acreedores varios	Administrazio Publikoekin bestelako zorrak / Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)
					Exceso de Subvenciones
Entidades vinculadas- "VISESA"	-	(7.308.831)	(15.832)		-
	-	(7.308.831)	(15.832)		-
Accionistas- Gobierno Vasco	497.248	-	(9.015.182)	(1.385.254)	(1.206.695)
	497.248	(7.308.831)	(9.015.182)	(1.385.254)	(1.206.695)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

31.12.2015:

Eurotan / Euros

			Deudor / (Acreedor)		
Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones			Taldeko enpresekin eta elkartuekin epe laburreko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Hartzekodunak / Acreedores varios	Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros (Nota 17)
Públicas (Nota 21)					
Adquisición de					
Subsidiación de intereses	inversiones inmobiliarias	Subvenciones de explotación			
Entidades vinculadas-					
"VISESA"	-	-	(9.067.986)	-	-
Orubide, S.A.	-	-	-	-	-
	-	-	(9.067.986)		-
Accionistas-					
Gobierno Vasco	593.082	1.565.499	3.831.430	(1.237.474)	(4.000.000)
	<u>593.082</u>	<u>1.565.499</u>	<u>(9.067.986)</u>	<u>(1.237.474)</u>	<u>(4.000.000)</u>

Lotutako alderdiekiko eragiketak

Sozietateak 2016 eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean erregistratutako transakzio nagusiak lotutako aldeekin, 8. Oharrean adierazitakoen modu osagarrian, higiezin inbertsioak eskuratzeko, 17. Oharrean emandako itzuli daitekeen aurrerakinagatik eta horiek eskuratzeko 15. Oharrean Eusko Jaurlaritzatik jasotako finantzatzeko, ondoren zehazten direnak dira:

Operaciones con partes vinculadas

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 con partes vinculadas, adicionalmente a las señaladas en la Nota 8 para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, en la Nota 17 por el anticipo reintegrable concedido y en la Nota 15 para la financiación recibida de Gobierno Vasco para dichas adquisiciones, son las que se detallan a continuación:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2016:

		Euros			
		Sarrerak eta gastuak / Ingreso (Gasto)			
		Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntza /			
		Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores	Finantzazko sarrerak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas- "VISESA"				(1.221.372)	(1.530.501)
Accionistas- Gobierno Vasco		-	-	(1.221.372)	(1.530.501)
		984.350	19.500.000		1.731.241
		984.350	19.500.000	(1.221.372)	(1.530.501)
					1.731.241

2015:

		Eurotan / Euros			
		Sarrerak eta gastuak / Ingreso (Gasto)			
		Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntza			
		Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores	Sarrera finantzarioak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas- "VISESA"		6.661	-	(964.933)	-
Orubide, S.A.		-	-	(215.463)	-
		6.661	-	(1.180.396)	-
Accionistas- Gobierno Vasco		946.297	23.105.269	-	2.127.300
		952.958	23.105.269	(1.180.396)	2.127.300

"Beste ustiaketa gastuak - Kanpoko zerbitzuak" epigrafeak, beste kontzeptu batzuekin batera jasotzen du "VISESA" lotutako sozietatearen birfakturazioa, horrek lurra okupatzeko koefiziente batzuetan oinarritutako zentralizatutako kostu batzuen, baita Sozietateak haren jarduna garatzeko bulego batzuetako lokalak alokatzeko ere (1 eta 7. oharak). Hauek dira jasanarazitako kostu nagusiak: garbiketa, mantentzea, harrera-zerbitzu zentralak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, zerbitzu juridikoak, informatika eta zerbitzu orokorrak, baita prozesu eta sistemen arlokoak ere. Emandako zerbitzuak alderdien arteko kontratu pribatu batean azaldu dira; horren bidez,

El epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" recoge, junto con otros conceptos, la refacturación de la sociedad vinculada "VISESA" de una serie de costes centralizados por parte de la misma en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas en las que la Sociedad desarrolla su actividad (Notas 1 y 7). Los principales costes repercutidos son de limpieza, mantenimiento y servicios centrales de recepción, secretaría, servicio económico-financiero, servicios jurídicos, informática y servicios generales así como del área de procesos y sistemas. Los servicios prestados se

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

emandako zerbitzuak eta horiengatik zerbitzu-sariak zehazten dira.

han plasmado en un contrato privado entre las partes que especifican los servicios prestados y los honorarios por los mismos.

Bestalde, 2015eko irailaren 30ean Sozietateak Orubide, S.A.rekin Alokabideren aldeko Orubideren Aholkularitza Teknikoko Unitate Ekonomiko Autonomoa transmititzeko kontratua, 2015eko urriaren 1etik aurrera ondorioak dituena. Kontratu horrek, beste batzuen artean, elementu aktibo eta pasibo guztien transmisioa ezartzen zuen, baita jardura horri lotutako giza eta material baliabide guztiak ere. Zehazki, Alokabideri 4 lan-kontratu pasatu zitzaizkion. Modu osagarrian, pasatutako baliabide materialek 3.170 euroko kopuru garbia izan ziren, aurretik deskribatutako erosketa prezioari dagozkionak. Aurretik deskribatutako operazioa 2013-2016 Etxebizitza Zuzendaritza Planean ezarritakoaren markoan egin zen, 6. Ardatz Estrategikoan "Administrazioen arteko kudeaketa eta koordinazioa", "etxebizitza mailako politikan gobernantza berri baterako erreminta eta errekurtsoak optimizatzea", etxebizitza politikaren kudeaketan dauden instrumentu eta errekurtsoak optimizatzeko neurriak gauzatzeko. 2016ko ekitaldian Orubide, S.A. Sozietatea VISESAREKIN fusionatu da.

Por otro lado, con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad suscribió con Orubide, S.A. un contrato de transmisión de la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica de Orubide a favor de Alokabide, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015. Dicho contrato establecía, entre otros, la transmisión de todos los elementos activos y pasivos, así como los todos los medios humanos y materiales afectos a dicha actividad. En concreto, se traspasaron a Alokabide 4 contratos laborales. Adicionalmente, los medios materiales traspasados ascendieron a un importe neto total de 3.170 euros, equivalentes al precio de la compra descrita anteriormente. La operación descrita anteriormente, se realizó en el marco de lo establecido en el Plan Director de Vivienda 2013-2016, en su Eje Estratégico 6 "Gestión y coordinación entre administraciones", en la línea de actuación consistente en "Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda", en una búsqueda de la ejecución de medidas que optimicen los instrumentos y recursos existentes en la gestión de la política de vivienda. En el ejercicio 2016, la sociedad Orubide, S.A. se ha fusionado con VISESA.

Orokorrean, sozietateak merkatu-balioetan egiten dituen lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administrazioaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sortuzakeen arrisku nabarmenik.

En general, la Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Administratzaileen eta goi-mailako zuzendaritzako langileen ordainketak eta beste prestazio batzuk

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Era berean, 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2016ko eta 2015eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafikiko arruntez kanpoko eragiketak egin, ezta merkatuko ez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei edo ardura zibilekoei buruz hartutako betebeharririk ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharririk hartu.

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. 2016ko ekitaldiko Zuzendari Orokorraren ordainketa 53.625 eurokoa izan da (67.082 euro 2015eko ekitaldian), eta era berean, 2016ko ekitaldian bizi eta istripu aseguru prima ordaindu da 149 eurogatik (430 euro 2015eko ekitaldian).

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y personal de alta dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

Asimismo, durante los ejercicios 2016 y 2015 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2016 y 2015 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida o de responsabilidad civil respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. La retribución del cargo de Director General durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 53.625 euros (67.082 euros en el ejercicio 2015), y asimismo, durante el ejercicio 2016 se ha pagado una prima de seguro de vida y accidentes por importe de 149 euros (430 euros en el ejercicio 2015).

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Administratzaileen interes-gatazkako egoerei buruzko informazioa

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2016ko ekitaldiean ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

Kontratuen aldaketa edo ebazpena

Abenduaren 2ko 602/2016 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera, ez da Sozietatearen eta haren akziodunenn edo administrariaren edo horien kontura jarduten duen pertsonaren arteko kontratuen aurretiko amaiera, aldaketa edo iraungitzerik eman, Sozietatearen ohiko trafikotik kanpoko eragiketei eragiten diena edo ohiko baldintzetan eman ez dena.

21. Zerga-egoera

Sozietatea Arabako Lurralde Historikoan indarrean dagoen sozietateen zergari buruzko araudiaren menpe dago, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Araua, Sozietateen Zergari buruzkoa, eta zerbitzu publikoak emateagatik prestazioetan lortutako errenten %100eko salbuespena ezarri ahal zaio entitateari, zergadunaren irizpide subjektiboak betetzeagatik eskusiboki publikoa den kapitalarekin (14. oharra), eta zerbitzu lokalak emateagatik zerbitzuak egiteagatik lortutako errenten ezarpen helburuen irizpideak, kasu honetan, etxebizitza sozialen eta babes ofizialeko etxebizitzaren kudeaketagatik sortutako errendimenduekin lotuta.

Sozietateak, eskuarki, azken lau ekitaldiak dauzka zerga-ikuskaritzarako zabalik, aplikatu ahal zaizkion zerga guztietarako.

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2016 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Modificación o resolución de contratos

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

21. Situación Fiscal

La sociedad está sujeta a la normativa sobre impuesto de sociedades vigente en el Territorio Histórico de Araba-Álava, Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, siendo de aplicación a la entidad la exención del 100% respecto de las rentas obtenidas por la prestación de servicios públicos, al cumplirse los requisitos subjetivos de contribuyente con capital exclusivamente público (nota 14) y los requisitos objetivos de aplicación sobre rentas obtenidas por la realización de servicios de prestación de servicios locales, en este caso, en relación con los rendimientos derivados de la gestión de viviendas sociales y de protección oficial.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

	31.12.2016		31.12.2015	
	Zordunak /Deudores	Hartzekodunak /(Acreedores)	Zordunak/ Deudores	Hartzekodunak/ (Acreedores)
Dabilen / Corriente				
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Diru laguntza ondasun higiezinak inbertsioak erosteko / Exceso Subvenciones para adquisición de Inversiones inmobiliarias	-	(1.206.695)		
Subsidiación de intereses (Nota 18)	497.248	-	593.082	-
Ondasun higiezinak erosketak / Adquisición de inversiones inmobiliarias (Nota 15)	-	-	1.565.499	-
Ustiapeneko diru-laguntak / Subvenciones de explotación (Nota 15)	-	-	3.831.430	-
	<u>497.248</u>	<u>(1.206.695)</u>	<u>5.990.011</u>	<u>-</u>
Hacienda Pública, por IVA	-	(4.624)	-	(19.060)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(44.287)	-	(50.504)
Organismos de la Seguridad Social	-	(85.625)	1.802	(86.893)
	<u>497.248</u>	<u>(1.341.231)</u>	<u>5.991.813</u>	<u>(156.457)</u>
	<u>497.248</u>	<u>(1.341.231)</u>	<u>5.991.813</u>	<u>(156.457)</u>

Mozkinen gaineko zerga

Hemen aurkezten dira 2016ko eta 2015eko
ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko
garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako
sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

Impuesto sobre Beneficios

Las conciliaciones entre el importe neto de los
ingresos y gastos de los ejercicios 2016 y 2015 con
las bases imponibles del Impuesto sobre
Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a
continuación:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016
2016:

	Euros		
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak Ingreso y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.538.319)	4.943.033	404.714
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades			-
Desberdintasun iraunkorreatatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	14.513		14.513
Desberdintasun iraunkorreatikotik jaisteak Disminuciones por diferencias permanentes		(2.987.588)	(2.987.588)
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio			
Hornidurak / Provisiones	237.867		237.867
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias otros años			
Hornidurak / Provisiones	756.903		756.903
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorreatikotik jaisteak / Disminuciones por diferencias permanentes del ejercicio			
Baliozko hondatzeagatik galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(800.100)		(800.100)
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		(1.955.445)	(1.955.445)
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas		-	-
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	(4.329.136)	-	(4.329.136)

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

2015:

	Eurotan / Euros	
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto
		Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	8.082.628
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades	-	-
Desberdintasun iraunkorrenatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	20.458	(6.312.311)
Desberdintasun iraunkorrenatik jaisteak Disminuciones por diferencias permanentes		-
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio		-
Hornidurak / Provisiones	80.403	-
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias de otros ejercicios		80.403
Hornidurak / Provisiones	384	-
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorrenatik jaisteak / Disminuciones por diferencias permanentes del ejercicio		384
Baliozko hondatzeagatik galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(132.226)	-
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	(1.770.317)
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas		-
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	(30.981)	(30.981)

2016 eta 2015eko abenduaren 31n "Ogasun Publiko Zorduna (Hartzekoduna), Sozietateen gaineko zergagatik" kontuaren saldoarekin lotuta egindako kalkuluen xehetasuna ondorengo da:

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

	31.12.2016	31.12.2015
Zerga oinarria / Base imponible (resultado fiscal)	(4.329.136)	(30.981)
Salbuespen 100 % / Exención 100%	4.329.136	30.981
Kuota 28% / Cuota al 28%	-	-
Cuota líquida	-	-

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintariek ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epaia igaro arte. Sozietatearen administratzaileen aburuz, ez da aurreikusten zerga-arau aplikagarrietatik egin daitezkeen interpretazio desberdinen ondoriozko etorkizuneko ikuskarpenengatik zerga-pasiborik; ondorioz, 2016ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2016 no reflejan provisión alguna por este concepto.

Zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak

Aurretik adierazi den bezala, sozietateak lortutako errentei ezartzen zaion %100eko albuespenaren arabera, bai alokairuan baita etxebizitza propioan ere, Bizigune Programan zein besteren parkearen kudeaketan, eta haztatzea gauzatzean, "etxebizitzaren promozioa eta kudeaketa" eremu subjektiboaren barruan sartuko liratekeenak. Ikuskaritzara zabalduko ekitaldietan (2012tik 2015era) albuespen hau (2014 aurreko bonifikazioa) 2012ko ekitaldian bakarrik ezarri da 6.630,93 eurogatik, albuespena/bonifikazioa ezartzeko oinarritzko ezarpena sortu ez delako. Albuespen hau dela eta sozietatearen administrazioek uste dute ez diren aktibo eta pasiboak erregistratzeko egoerak ematen ekitaldian eta aurreko ekitaldietan sortutako denbora aldeak direla eta (batez ere jasotako diru-laguntzengatik, homikuntzengatik denbora aldeengatik, edo zerga oinarriengatik erabili gabeko zerga onuren eta zerga dedukzioen aktibazioengatik). Zentzu honetan, 2,5 oharak adierazi duen moduan, aurreko ekitaldietan zenbatutako diru-laguntzengatik zeharkako zergagatik pasiboa ezeztatu da.

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Tal como se ha indicado anteriormente en virtud de la exención del 100% que aplica a las rentas obtenidas por la sociedad tanto en el alquiler de vivienda propia, en el Programa Bizigune como en la gestión de parque ajeno, y en el ejercicio del tanteo, que entrarían dentro del ámbito subjetivo de "promoción y gestión de viviendas". En los ejercicios abiertos a inspección (2012 a 2015) solamente se ha aplicado esta exención (bonificación anteriormente al 2014) en el ejercicio 2012 por un importe de 6.630,93 euros, al no haberse generado base imponible para aplicar la exención/bonificación.

Por motivo de esta exención los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

bases imponible y deducciones fiscales). En este sentido, tal como indica la nota 2.5, se ha procedido a anular el pasivo por impuesto diferido por subvenciones contabilizado en ejercicios anteriores.

22. Diru-sarrerak eta gastuak

Hemen banakatzen da 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

Negozio-zifraren zenbateko garbia

2016ko eta 2015eko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira jarduera-motaren arabera:

22. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2016 y 2015 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose por tipo de actividades, presenta el siguiente desglose:

	Eurotan / Euros	
	2016	2015
Alokatzeko sarrerak, berezko parkea / Ingresos por arrendamientos, parque propio (Nota 9)	12.441.241	12.423.075
Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	1.135.408	1.071.954
Bizigune errenta sarrerak / Ingresos por rentas del "Programa Bizigune" (Nota 9)	12.425.534	13.322.331
Tanteos aktibitatea / Actividad de Tanteos	105.285	-
Guztira / Total	26.107.468	26.817.360

Hornikuntzak

2016ko eta 2015eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

Aprovisionamientos

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, recoge los siguientes conceptos:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

	Eurotan / Euros	
	2016	2015
Lehengaien eta bestelako hornikuntzak / Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos		
Etxebizitza erosketak / Compra de viviendas de Tanteo (Nota 11)	649.156	179.084
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Aprovisionamientos de las viviendas (Gastos de comunidades, IBI, mantenimientos, etc...)	8.586.758	6.712.467
Izakinen aldaketak / Variación de existencias de viviendas de Tanteo (Nota 11)	(402.286)	884.475
	8.833.628	7.776.026
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"	27.330.951	31.021.718
	<u>36.164.579</u>	<u>38.797.744</u>

Pertsonal-gastuak

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan sortutako
pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados
durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Eurotan / Euros	
	2016	2015
Soldatak, lansariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		
Soldatak eta lansariak / Sueldos y salarios	3.088.107	2.747.429
Kalte ordainketak / Indemnizaciones	7.519	3.873
	<u>3.095.626</u>	<u>2.751.302</u>
Karga sozialak / Cargas Sociales		
Enpresaren kontu gizarte-segurantza / Seguridad social a cargo de la empresa	830.553	807.819
Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	29.219	58.605
	<u>859.772</u>	<u>866.424</u>
	<u>3.955.398</u>	<u>3.617.726</u>

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

23. Ingurumenari buruzko informazioa

Sozietatea aritzen den jarduera dela-eta, sozietateak ez dauka haren ondareari, finantza-egoerari eta emaitzei dagokienez garrantzitsua izan litekeen ingurumenari lotutako erantzukizunik, gasturik, hornidurarik edo kontingentziarik. Horregatik, urteko kontu hauen memorian ez da ingurumen-kontuei buruzko informazioari dagokion banakatzerik barne hartu.

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

24. Bestelako informazioa

Auditoretzako zerbitzu-sariak

2016ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 17.280 euro izan dira (17.250 euro 2015eko ekitaldian). 2016ko ekitaldian, sozietateari ez zaio zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik (35.900 euro auditoreari lotutako sozietateek emandako bestelako zerbitzu profesionalengatik 2015eko ekitaldian).

Plantilla

Hauxe zen 2016ko eta 2015eko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

23. Información sobre Medio Ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la memoria de estas cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. Otra Información

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 17.280 euros (17.250 euros en el ejercicio 2015). Durante el ejercicio 2016, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (35.900 euros por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas al auditor en el ejercicio 2015).

Plantilla

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías, es el siguiente:

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuak / Cuentas anuales del ejercicio 2016

Categorías	Nº medio de empleados		Nº medio de personas con discapacidad (*)
	2016	2015	2016
Altos directivos	1	1	-
Directores	3	2	-
Técnicos	29	25	-
Administrativos	49	48	-
	<u>82</u>	<u>76</u>	<u>-</u>

(*) Nº medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Categoría	31.12.2016			31.12.2015		
	Nº de personas		Total	Nº de personas		Total
	Nº Hombres	Nº Mujeres		Nº Hombres	Nº Mujeres	
Administradores	5	2	7	5	2	7
Altos Directivos	-	1	1	-	1	1
Directores	3	-	3	3	-	3
Técnicos	12	18	30	12	16	28
Administrativos	5	48	53	5	45	50
	<u>25</u>	<u>69</u>	<u>94</u>	<u>25</u>	<u>64</u>	<u>89</u>

25. Itxi osteko egitateak

Itxi ostean ez da urteko kontu hauetan jakinarazteko moduko egitate garrantzitsurik gertatu, aurreko oharretan aipatutakoaz gain.

25. Hechos Posteriores al Cierre

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

2016ko URTALDIKO

INFORME DE GESTIÓN DEL

KUDEAKETAREN TXOSTENA

EJERCICIO 2016

Li

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

1. Negozioaren bilakaera

2016ko ekitaldian ALOKABIDE sozietate publikoa EAEko babestutako alokairura bideratutako kudeatzaile nagusia izan da, eta Eusko Jaurlaritzaren kolaboratzaile nagusia 2013-2016 Etxebizitza Plan Gidari berriaren garapenean.

Momentu honetan, ekintza publikoaren lehentasunetako bat da etxebizitzaren alorrean alokairuko etxebizitza publikoaren garapenean. Hori dela eta, ALOKABIDE ezinbestekoa da hura gauzatzeko instrumentu eraginkor eta espezializatu bat izateko, Eusko Jaurlaritzako Plan Gidariak markatzen dituen oinarritzko zuzentarauekin bat doana, EAEko alokairu sozialaren sustatzaile gisa egonkortuz, baita alokairu erregimeneko etxebizitza publikoen parkeen eta etxebizitza hutsen mugikortasun programen kudeaketako erreferente ere, babestutako alokairuan erabiltzeko, alokairuan aholku emanez, lagunduz, eta alokairua EAEko gizartearen etxebizitza bat eskuratzeko bide bezala sustatuz. Bere esperientzia autonomia erkidegoko instituzio eta administrazio publiko ezberdinentzat bide eta erreminta da.

ALOKABIDEK BIZIGUNE etxebizitza hutsen programaren kudeaketan duen esperientzia Eusko Jaurlaritzarentzat oinarritzko pieza izan da ASAP Programa egonkortzeko, titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu merkatuan sartzea erraztea helburu duena, errentarientzako prezio eskuragarri batean, Homologatutako Agente Kolaboratzaile gisa erregistratuz.

Gainera, babestutako etxebizitzaren erosketak - salmenta eragiketetan parte hartu dute, ALOKABIDEK haztatze eta atzera egiteko eskubidearen gauzatzearen jarduna duelako EAEko administrazioaren alde komunitateko babestutako etxebizitzaren parkearen gainean, eta babestutakoak izendatutako etxebizitzak transmititzeko eragiketetan bitartekaritza ere.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2016 la sociedad pública ALOKABIDE ha sido la principal gestora de viviendas destinadas al arrendamiento protegido de la CAPV y el colaborador principal del Gobierno Vasco en el desarrollo del nuevo Plan Director de Vivienda 2013-2016.

En este momento, constituye una de las prioridades de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible ALOKABIDE para contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, alineada con las directrices fundamentales que marca el Plan Director Vivienda del Gobierno Vasco, consolidándose como la sociedad impulsora del alquiler social en la CAPV, así como el referente en gestión de parques de viviendas públicas en régimen de alquiler y programas de movilización de vivienda vacía para su puesta en arrendamiento protegido, asesorando, acompañando, ayudando y apoyando el alquiler como medio de acceso a una vivienda a la sociedad de la CAPV. Su experiencia sirve de medio y herramienta para diferentes instituciones y administraciones públicas en toda la comunidad autónoma.

Por la experiencia de ALOKABIDE en la gestión del programa de vivienda vacía BIZIGUNE, ha sido una pieza fundamental para el Gobierno Vasco en la consolidación del Programa ASAP, que tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias., registrándose como Agente Colaborador Homologado.

Además, ha intervenido en las operaciones de compra - venta de vivienda protegida, ya que ALOKABIDE tiene encomendado el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la CAPV sobre el parque de vivienda protegida de la comunidad y la intermediación en operaciones de transmisión de viviendas calificadas como protegidas.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

2016Ko eragiketa nagusiak hauek izan dira:

A lo largo del año 2016, destacamos las principales realizaciones:

1. 12.083 alokairu erregimeneko etxebizitzetako kudeaketa itxi da. Parke edota programetako kudeatutako etxebizitzetako banaketa honakoa da:

- Parque propioa: 4.119
- Gobernu Parkea: 3.192
- Bizigune programa: 4.499
- ASAP programa: 124
- Beste batzuk: 149

1. Se cierra el ejercicio con la gestión de 12.083 viviendas en régimen de alquiler. La distribución de viviendas gestionadas por parques y/o programas es la siguiente:

- Parque Propio: 4.119
- Parque Gobierno: 3.192
- Programa Bizigune: 4.499
- Programa ASAP: 124
- Otros: 149

2. 2 promozio berri hartu dira jabetzan: 1 Araban, 21 etxebizitza Zabalanan, eta 1 Gipuzkoan, 16 etxebizitza Irunen. Basauriko udalerrian ere etxebizitza bat lortu da.

2. Se han adquirido 2 nuevas promociones en propiedad: 1 en Araba, 21 viviendas en Zabalana y 1 en Gipuzkoa, 16 viviendas en Irun. También se ha adquirido una vivienda en el municipio vizcaíno de Basauri..

3. Gobernu parkea 23 etxebizitzetara handitu da.

3. Se incrementa el parque de Gobierno en 23 viviendas.

4. 318 etxebizitza berri sartu ziren Bizigune programan, 529 usufruktu kontratu berriak ziren eta 900 alokairu kontratu sinatu ziren.

4. Se incorporaron 318 nuevas viviendas al programa Bizigune, se renovaron 529 contratos de usufructo y se firmaron 900 contratos de arrendamiento.

5. ASAP programari lotutako 87 operazioetan bitartekaritza lanak egin dira: 43 agindu kontratu jabeekin eta 44 alokairu kontratu errentariek.

5. Se intermedia en 87 operaciones vinculadas al programa ASAP: 43 contratos de mandato con propietarios y 44 contratos de arrendamiento con inquilinos.

6. Haztatze eskubideak direla eta abiarazitako espediente kopurua 37 izan da. Salmenta eskaintzak direla eta itxitako espediente kopurua 2 izan da.

6. El número de expedientes iniciados debido a derechos de tanteo han sido 37. El número de expedientes cerrados debido a ofertas de venta han sido 2

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

2. KUDEAKETA AURRERATUKO EUSKAL EREDUARI ZUZENDUTAKO KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGITEN

Alokabide sortu zenetik izan duen helburua Eusko Jaurlaritzaren eragile nagusi gisa jardutea izan da babes publikoko etxebizitzaren alorrean, zehazki babestutako alokairuaren kudeaketan haren modalitate ezberdinetan.

Izan ere, egungo ikuspegian jaso da “Alokabide Eusko Jaurlaritzarentzat oinarritzko eragile izatea espero da etxebizitza politikaren garapenean eta babestutako alokairuaren kudeaketan erreferente, eskaintza eskaera beharrak modu eraginkor eta jasangarrian erantzuteko egokitzuz; eta etxebizitzaren gizarte erabilera optimizatzen lagunduz”.

2006tik Alokabide bere misioa eta ikuspegiari erantzuna ematen dion kudeaketa sistema bat izaten jarri du indarra, eta gizarte alokairuaren bidez herritarren etxebizitza beharra asetzerantz bideratutako zerbitzu bat emateko konpromiso hau betetzeko Alokabidek Eusko Jaurlaritzako Kudeaketa Aurreratuko Eredua (KAE) du erreferentzia bezala, Euskalitekin kolaboratuz organizazioaren kudeaketa integralerako marko sistemiko bat ematen duena.

KAEren helburua da organizazioa lehiakortasuna hobetzeko beharrean orientatzea, azken hamarkadetan eremu ezberdinetatik emandako kudeaketa kontzeptuak barne hartuz: Jakintzaren kudeaketa, Kalitate Osoa, Kudeaketaren Bikaintasuna, Berrikuntza, eta Enpresaritzza Gizarte Ardura, besteren artean, eta eredu hori 2015ean hartu zuen Alokabidek erreferentzia eredu berri bezala.

Ereduan jasotako 6 elementu handiak (ESTRATEGIA, BEZEROAK, PERTSONAK, GIZARTEA, BERRIKUNTZA ETA EMAITZAK), kudeaketa sistema garatzeko oinarri dira, gure erakundearen lehiakortasuna egituratzeko, eta horrek honetarako aukera emango du:

2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN ENFOCADO AL MODELO VASCO DE GESTIÓN AVANZADA.

El objetivo de Alokabide desde su fundación ha sido el de actuar como agente principal del Gobierno Vasco en el ámbito de la vivienda de protección pública, concretamente en el de la gestión del alquiler protegido en sus diversas modalidades.

De hecho en su Visión actual se recoge que “Alokabide aspira a ser un agente fundamental para el Gobierno Vasco en el desarrollo de la política de vivienda y referente en la gestión del alquiler protegido a través de la adecuación de la oferta para dar respuesta a las necesidades de la demanda de forma eficiente y sostenible; y contribuyendo a optimizar el uso social de la vivienda.”

Desde el año 2006 Alokabide centra sus esfuerzos en disponer de un sistema de gestión que dé respuesta a su misión y visión, y para cumplir este compromiso de prestar un servicio orientado a satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudadanía a través del alquiler social, Alokabide cuenta como referencia con el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) del Gobierno Vasco, que en colaboración con Euskalit, proporciona un marco sistémico para un gestión integral de la organización.

El propósito del MGA es orientar a las organizaciones en la necesaria búsqueda de mejoras de competitividad integrando conceptos de gestión aportados desde diferentes ámbitos en las últimas décadas: Gestión del Conocimiento, Calidad Total, Excelencia en la Gestión, Innovación, y Responsabilidad Social Empresarial entre otras y dicho modelo es adoptado en 2015 por Alokabide como nuevo modelo de referencia.

Los 6 grandes elementos contemplados en el Modelo (ESTRATEGIA, CLIENTES, PERSONAS, SOCIEDAD, INNOVACIÓN Y RESULTADOS), son la base para el desarrollo del sistema de gestión sobre el que estructurar la competitividad de nuestra organización, lo que dará lugar a:

Alokabide, S.A.U.
2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Pertsonen konpartitutako proiektu baten parte direla sentitzea. • Erakundea bezeroetara bideratzea, balorearen diferentzia ekarpena eginez. • Erakundearen eremu guztietan berrikuntza ezarri. • Gizartearekiko konpromisoa sustatu, lehia gaitasun garrantzitsuak ematen dituen. • Epe luzerako ikuspegi bat sortzea, argiki definitutako estrategia baten bidez gauzatuko dena. • Interes talde ezberdinentzako onuragarriak diren emaitzak lortzea, modu jasangarri eta orekatuan. | <ul style="list-style-type: none"> • Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido. • Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor. • Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización. • Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes. • Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida. • Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada. |
|--|---|

Eredu honek berrikuspen eta lan kudeaketa beharrei eta helburuak, ikuspegia, hedapena, ebaluazioa eta horien berrikuspena finkatzeko REDER logikari egokitzeko sistematen logika bere egiten jarraitzen du lan alderdi bakoitzean, eta Alokabidek emandako zerbitzua hobetzeko giltza dela pentsatzen jarraitzen duena, eta beraz egokituta dituen helburuak lortzeko.

Este modelo continúa haciendo suya la lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue, evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que Alokabide sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

Azkenik, ondoren 2016an landutako proiektu eta ekintza batzuk nabarmenduko dira, ALOKABIDEREN lehiakortasuna, eraginkortasuna eta emaitzak hobetzeko:

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2016 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de ALOKABIDE:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 2013-2016 Plan Estrategikoan jasotako proiektu eta ekintzak amaitzea. • Kudeatutako 12.000 etxebizitzak gainditzeko erronka lortu da. • Prozesuen kolaborazio espazio berrien eraikuntzaren hasiera. • Lan operatibo sistematika ezberdinen berrikuspen eta optimizazioa • ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea • Bezeroaren zentrorako proiektua abiaraztea (zerbitzuen katalogoa, giltzak ematea bezeroaren onurarako eta bere emozioa,...) | <ul style="list-style-type: none"> • Culminar los proyectos y acciones recogidos en el Plan Estratégico 2013-2016. • Se consigue el hito de superar las 12.000 viviendas gestionadas • Inicio de la construcción de los nuevos espacios colaborativos de Procesos • Revisión y optimización de diversas sistemáticas de trabajo operativo • Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001 • Puesta en marcha del proyecto de Cliente al centro (catálogo de servicios, entregas de llaves con beneficio al Cliente y su emoción,...). |
|---|---|

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

- Ekarpén ekonomiko eta sozialerakoaren kuantifikazio proiektua ixtea (Alokabideren gizarte balorea moneta bihurtzea)
- Jasangarritasun bigarren memoria argitaratzea GRI (Global Reporting Initiative) ereduaren arabera
- Delituak aurreikusteko ikuskaritza eta kontrol neurriak barne hartzen duen organizazio eta kudeaketa eredu bat idazten hasia
- 2016an gure web orriaren diseinua aldatu dugu Eusko Jaurlaritzak eskainitako korporazio irudiari jarraiki, eta herritarrek egiten duten teknologia berrien erabilerara egokitu, hau da, diseinu egokitzapenak behar dituzten tablet eta mugikorrak. Eduki berriak ere sortu dira eta informazioa modu ikusgarriago batean banatu da, bilaketa errazteko asmoz.
- Gainera, azaroan, gure bezeroen beharretara gehiago hurbiltzeko asmoz, **Focus Group** bat egin genuen, horren helburua Alokabidek emandako zerbitzua zuzeneko bezeroek ebaluatzea delarik, gure indar puntuak eta hobetzeko eremuak zeintzuk diren identifikatzeko.
- Kalitatearen Europar Astearen parte hartzea Alokabide Garatzen proiektua hedatzeko
- 2016an kudeatutako eraikinen ikuskaritza teknikoko kanpaina bat egin da egoera kontrolatzeko eta kontserbatzeko aldizkako jarduerak egiteko.
- Alokabiderentzat ERP berri bat ezartzeko proiektua abiaraztea
- Cierre del proyecto de cuantificación de la contribución económica y social de (monetización del valor social de Alokabide)
- Publicación de nuestra segunda memoria de sostenibilidad según el estándar GRI (Global Reporting Initiative)
- Inicio de la redacción de un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos
- En 2016 hemos cambiado el diseño de nuestra web en línea con la imagen corporativa ofrecida por Gobierno Vasco y adaptándonos a los usos cotidianos de la ciudadanía usuaria de las nuevas tecnologías como tabletas y móviles que necesitan de adaptaciones de diseño. También se han generado nuevos contenidos y se ha distribuido la información de una manera más visual con el objetivo de facilitar su búsqueda
- Además, en el mes de noviembre, a fin de acercarnos más a las necesidades de nuestros clientes, realizamos un Focus Group, cuyo objetivo es evaluar a través de clientes directos el servicio prestado por Alokabide, detectando así cuáles son nuestros puntos fuertes y los ámbitos de mejora
- Participación en la Semana Europea de la Calidad con el objetivo de divulgar el proyecto de Alokabide Garatzen
- Se ha realizado una campaña de inspección técnica de los edificios gestionados con el objetivo de controlar su estado y realizar actuaciones periódicas de conservación
- Puesta en marcha del proyecto de implantación de un nuevo ERP para Alokabide

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

3. PERTSONEN KUDEAKETA

Alokabidek bere pertsonen garapen pertsonala eta profesionala bilatu eta errazten du, formazio, barne-promozio, ordutegi malgutasuna, senideak zaintzeko erraztasunak, bizilekutik gertuen dagoen zentroan lan egiteko aukera eta abar bezalako neurriak hartuz, kualifikatutako eta asetutako pertsona talde bat izateko helburuz, euren lan eta familia bizitza bateratzeko aukera dutenak.

2016an Berdintasun Batzordeak lehenengo diagnostikoa definitzeko lanean aritu da eta Alokabideren emakumeen eta gizonen arteko Berdintasunerako I. Plana 2016 eta 2017 definitzen eta ezartzen, EMAKUNDEK zehaztutako Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunerako VI. Planari jarraiki.

Alokabidek hainbat komunikazio kanal eta kolaborazio lan-espazio ezarri ditu, barne-komunikazioa eta koordinazioa errazteko helburuz jardueraren garapenean, hala nola, Intraneta, Dorlet sistema edo Prozesuen araberako Kudeaketa.

Bi urtean behin, lan giroaren eta arrisku psikosozialen inkestak egiten dira, pertsonen asebetetze maila ezagutzeko, eta horien arabera hobetzen jarraitzeko jarduerak definitzen dira. 2016an aurreko urtean definitutako ekintza zuzentzaileak ezarri dira, 2014an egindako arrisku psikosozialen inkesta hautemandako egoera hobetzera bideratutakoak. 2017an ezarritako emaitzak ebaluatuko dira, eta berriz ere egingo dira inkesta horiek.

2014an zehaztutako organizazio egitura egonkortzeko 2016an aurrera eramandako ekintza nagusia ALOKABIDE GARATZEN izeneko proiektua da, gizartea estrategikoki antolatzeaz gain pertsonak sistemikoki eta modu harmonizatuan lerrokatzea lortu duena, proposatutako aldaketa

3. GESTIÓN DE PERSONAS:

Alokabide busca y facilita el desarrollo personal y profesional de sus personas, poniendo a su disposición medidas tales como actividades de formación, promociones internas, flexibilidad horaria, facilidades para el cuidado de familiares, posibilidad de desarrollo del trabajo en el centro más cercano al lugar de residencia, etc., con el objetivo de disponer de un equipo de personas cualificadas y satisfechas, que puedan conciliar su vida laboral y familiar.

Durante este año 2016 el Comité de Igualdad ha trabajado en la definición del primer diagnóstico y en la definición e implementación I Plan para la Igualdad entre Hombres y Mujeres de Alokabide, para los años 2016 y 2017, en concordancia con el VI Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la Comunidad Autónoma de Euskadi definido por EMAKUNDE.

Alokabide tiene establecidos varios canales de comunicación y espacios de trabajo colaborativo, con el objetivo de favorecer la comunicación interna y la coordinación en el desarrollo de la actividad, como la Intranet, el sistema Dorlet o la Gestión por Procesos

Con una periodicidad bienal, se realizan encuestas de clima laboral y de riesgos psicosociales, para conocer el grado de satisfacción de las personas, a partir de las cuales se definen acciones con el objetivo de mejora continua. Durante el 2016, se han implementado las acciones correctoras definidas el año anterior, encaminadas a mejorar la situación detectada en la encuesta de riesgos psicosociales realizada en el 2014. Durante el año 2017 se evaluarán los resultados de las acciones implementadas, llevando a cabo de nuevo la realización de dichas encuestas.

La acción principal llevada a cabo en 2016, para la estabilización de la estructura organizativa definida en el año 2014 es el proyecto denominado ALOKABIDE GARATZEN, que además de ordenar estratégicamente a la sociedad, ha logrado alinear a las personas de forma armonizada en

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

kulturala egonkortzea lortuz eta erakundearen prozesu eragilean hobekuntza lortuz. ALOKABIDE GARATZEN proiektuan, helburu hauek landu dira, besteren artean:

- Organizazio kultura berri bat ezartzea.
- Alokabideko talde eta pertsonen lerrokatze estrategikoa, enpresaren estrategia egunerokotasunarekin konektatu eta ulertzeko.
- Errendimendu altuko ekipoak ezartzea lidertasun gaitasunak entrenatuz.
- Jarrera berritzailea garatzea jarrera hau indartzen duten ohiturak landuz.
- Kolaborazio lerroak sortzea erakundearen helburuak lortzeko lidertasun paper estrategikoa garatuz.
- Konpromisoa sustatzea, pertsonen helburuak lortzeko duten indarra eta motibazioa bezala ulertuz.
- Orekatutako egitura bat zehaztea, eraginkorra, malgua eta jasangarria, Alokabideri barne eta kanpo beharrei egokitzeko aukera ematen diona, eta aurkeztu daitezkeen etorkizuneko erronkei ere.

Zentzu honetan, 2016an Alokabideko egitura plantillaren egonkortzea lortu da, Informazio Sistemen Teknikari lanpostuan pertsona bat sartuz.

2016an Alokabidek elkartasun proiektuak martxan jartzen laguntzen jarraitu du erakundearen, eta proiektu horretan erakundearen pertsonen parte-hartzea sustatuz. 2016. urtean Religiosas Misioneras del Divino Maestro mojekin lankidetzan aritu gara Sahbundan, Ama Eskola eraikitzeko Kongoko Errepublika Demokratikoan, proiektuan, zehazki, (3 gela).

clave sistémica, logrando que se consolide el cambio cultural propuesto y una mejora de los procesos operativos de la organización. En el proyecto ALOKABIDE GARATZEN, se han trabajado, entre otros, los siguientes objetivos:

- Implementación de una nueva cultura organizativa.
- Alineamiento estratégico de los equipos y personas de Alokabide para entender y conectar la estrategia de la empresa con el día a día.
- Implantación de equipos de alto rendimiento mediante el entrenamiento de habilidades de liderazgo.
- Desarrollo de la actitud innovadora entrenando hábitos que refuerzan esta actitud.
- Creación de líneas de colaboración para alcanzar las metas de la organización a través del desarrollo del rol estratégico del liderazgo.
- Potenciamiento del compromiso entendido como fortalezas y motivación de las personas para conseguir los objetivos.
- Definir una estructura equilibrada, eficiente, flexible y sostenible que permita a Alokabide adecuarse a las necesidades internas y externas, y a los retos futuros que se puedan presentar.

En este sentido, durante el 2016 se ha finalizado la estabilización de la plantilla estructural de Alokabide mediante la incorporación de una persona al puesto de Técnico o Técnica de Sistemas de Información.

Durante el año 2016, Alokabide ha seguido apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos. En el año 2016, se ha colaborado con Religiosas Misioneras del Divino Maestro, en el proyecto para la construcción de una escuela Maternal (3 aulas) en Shabunda en la R.D. del Congo.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

4. SOZIETATEAREN AURREIKUS DAITEKEEN BILAKAERA

Alokabideren oinarritzko helburua da EAEko gizarte alokairuko etxebizitza parkeen kudeatzaile gisa erreferente izaten jarraitzea, besteren artean Etxebizitza Hutsen Programa -Bizigune Programari lotutako etxebizitzaren parkea, Gobernu parkea eta gure kolaborazioa eskatzen eta behar duten instituzio edo sozietateen eta udalen parkea kudeatzen duen sozietatea izaten jarraitzea.

Alokabide lotuta dagoen Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak egokitzen jotzen dituen gizarte etxebizitzaren promozio horiek eskuratzen jarraituko du.

Bizigune parkearen etxebizitzaren gorakada aurreikusten da. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren helburu nagusia kuantitatiboki jauzi handia ematea da, eskuragarri dauden etxebizitzaren osotasunean, alokairu erregimeneko etxebizitza eskaerari eta Etxebizitzaren Legean jasotakoari erantzuna emateko.

Eusko Jaurlaritzako ASAP bitartekaritza programan kolaboratzaile gisa parte hartzen jarraituko du.

ALOKABIDEREN apustu estrategikoa produktu eta zerbitzuen dibertsifikazio handiagoa lortzera bideratuta dago, bezeroen behar eta aurreikuspenen arabeko kalitate erduekin, baita berrikuntzak eta hobekuntzak sartuz ere, jasangarritasunari gero eta protagonismo handiagoa emanez eta kudeaketa bezeroaren asebetetzera bideratuz.

Enpresaren beste helburu estrategikoetako bat da eragile ezberdinekin dituen aliantzak sustatzen jarraitzea, kudeaketan malgutasun eta eraginkortasun handiagoa lortzeko.

5. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixterakoan, ALOKABIDEK ez zuen karteran azkio propiorik.

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

El objetivo fundamental para ALOKABIDE será seguir siendo el referente como gestor de parques de viviendas en alquiler social en la CAPV, continuar siendo la sociedad que gestione, entre otros, el parque de viviendas adscritas al Programa de Vivienda Vacía – Bizigune, el parque de Gobierno y el de aquellos ayuntamientos, instituciones o sociedades que soliciten y precisen nuestra colaboración.

Continuará adquiriendo aquellas promociones de viviendas sociales que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, al cual se encuentra adscrita ALOKABIDE, entienda oportuno.

Se prevé un importante incremento de viviendas del parque Bizigune. El objetivo principal del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es dar un importante salto cuantitativo, en el total de viviendas disponibles para dar respuesta a la demanda de una vivienda en régimen de alquiler y en respuesta a lo recogido en la Ley de Vivienda.

Seguirá participando como agente colaborador en el programa de intermediación ASAP del Gobierno Vasco.

La apuesta estratégica de ALOKABIDE está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente.

Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo potenciar las alianzas con diferentes agentes para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

5. ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio, ALOKABIDE no tenía en cartera acciones propias.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Urtaldiko kudeaketaren txostena / Informe de gestión del ejercicio 2016

6. IKERKETA ETA GARAPEN ARLOKO JARDUERAK

2016ko ekitaldian ez dira eremu honetan jarduera aipagarririk burutu.

7. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Ekitaldia itxi ondoren ez da gertakari aipagarririk eman.

8. FINANTZA ARRISKUARI BURUZKO GOGOETAK

628/2009 Dekretua argitaratu aurretik sinatutako maileguak, 2009ko abenduaren 30eko tipoen, Euriborra gehi %1eko diferentzial batekin finantzatu dira. Data horren ondoren sinatutako maileguak Euribor + %1,8 tipoan finantzatu dira. Mailegu batzuen eta besteen arteko interesen subsidiazioa ezberdina da. 2009ko abenduaren 30 aurreko maileguetan subsidiazioa IRPH du erreferentzia. Erreferentzia tipoen garapena (Euribor eta IRPH) historikoki paraleloa da, beraz, zorraren kostua mugatuta dago. Data horren ondorengo maileguetan, subsidiazioa Euriborra du erreferentzia, beraz, mailegu horiek ALOKABIDERENTZAT finantza gastu eraginkorraren gaineko zalantza dagoela uste dugu, %0,99aren tipo eraginkorra izango dena eraginkor nominal motakoa, eta Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailak ordainduko du ezberdintasuna.

Kontuan hartu behar da ALOKABIDE %100ean sozietate publikoa denez, malgutasun, jasangarritasun eta kaudimen handia ematen dion finantziario marko batean funtzionatzeko aukera ematen diola. Testuinguru horretan, enpresak inbertsio eta finantza gaitasun indartsua du, eta herri-administrazioaren babesa dauka, zehazki Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailarena, eta Sailaren beraren urteko aurrekontuetan eta EAEko Aurrekontu Orokorretan leku bat dauka.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2016 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos después de la fecha de cierre del ejercicio.

8. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

Los préstamos firmados con anterioridad a la publicación del Decreto 628/2009 de tipos de 30 de Diciembre de 2009 se financian al Euribor más un diferencial del 1%. Los préstamos suscritos a partir de esa fecha se financian a un tipo de Euribor + 1,8%. La subsidiación de intereses en unos y otros préstamos es diferente. En los préstamos anteriores a 30 de Diciembre de 2009, la subsidiación está referenciada al IRPH. La evolución de los tipos de referencia (Euribor e IRPH) es paralela históricamente por lo que coste efectivo de la deuda está acotado. En los préstamos posteriores a esa fecha, la subsidiación está referenciada al Euribor, por lo que consideramos que hay certidumbre sobre el gasto financiero efectivo de estos préstamos para ALOKABIDE, que será un tipo efectivo del 0,99% de tipo efectivo nominal, sufragando el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda la diferencia.

Es importante tener en cuenta que el hecho de que ALOKABIDE sea una sociedad pública 100%, permite funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad, sostenibilidad y solvencia. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por la Administración Pública, concretamente por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, obteniendo su parcela dentro de los Presupuestos anuales del propio Departamento y en el conjunto de Presupuestos Generales de CAPV.

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

**URTEKO KONTUEN
FORMULAZIOA
KUDEAKETAREN TXOSTENA**

2016ko URTALDIA

**FORMULACIÓN DE LAS
CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTIÓN**

EJERCICIO 2016

li

Alokabide, S.A.U.

2016ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

**URTEKO KONTUEN FORMULAZIOA ETA
KUDEAKETAREN TXOSTENA**

Vitoria-Gasteizen, 2017ko martxoaren 29an, gaur bertan izandako Administrazioaren Kontseiluaren batzarrean hastutako erabakiaren arabera, zeinen bidez aho batez 2016ko Urteko Kontuen formulazioa eta Baltzuaren Kudeaketaren Txostena onartu baitira, Alokabide, S.A. kide bakarreko sozietatearen Administrazioaileek Baltzuaren 2016ko urtaldiko Kontuak izenpetu dituzte, non, dena batuta, Balantzea, Irabazi eta Galeren Kontua, Ondare garbiko aldagaketen egoera, Ekudiruaeren joan-etorrien egoera, Memoria eta Kudeaketaren Txostena sartzen diren. Eta ados daudela erakusteko, Diligentzia hau izenpetu dute kontseilukide guztiek.

Osatzen duten 112 orrialdeetako bakoitza Kontua Urterokoak eta Kudeaketa-Txostena ikuskatuta dute Idazkariagatik Ez Administrazio Kontseiluaren Kontseilaria

**FORMULACION DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de marzo de 2017, y conforme al Acuerdo del Consejo de Administración adoptado en reunión celebrada en esta misma fecha, por el que se aprueba por unanimidad la formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016, los Administradores de Alokabide, S.A (Sociedad Unipersonal) firman las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2016, que comprenden como una unidad, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión, firmando en señal de conformidad esta Diligencia.

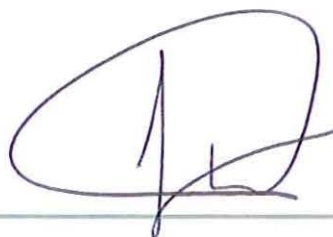
Cada una de las 112 páginas que componen las Cuenta Anuales y el Informe de Gestión han sido visadas por el Secretario No Consejero del Consejo de Administración.

Alokabide, S.A.U.

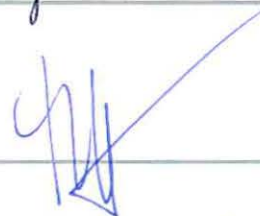
2016ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016

Sinatzaileak / Firmantes:

D. Iñaki Arriola López Jn.
(Lehendakaria / Presidente)



D. Pedro Javier Jauregui Fernández Jn.
(Lehendakariordea / Vicepresidente)



D^a Patricia Ainhoa Val Hevia And.
(Kontseilukidea / Vocal)



D^a Paloma Usatorre Mingo And.
(Kontseilukidea / Vocal)



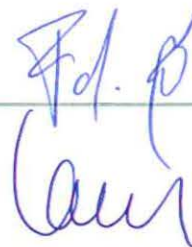
D. Mario Yoldi Dominguez
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Pablo Garcia Astrain
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Javier Losa Ziganda
(Kontseilukidea / Vocal)



D. Alberto Arzamendi Ceciaga
(Idazkaria Ez Kontseilaria / Secretario No Consejero)



ALOKABIDE, S.A.

KAPITAL- ETA USTIAPEN-AURREKONTUEN LIKIDAZIOA /
LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

**Ustiapen- eta kapital-aurrekontuen
Exekuzioa**

**Ejecución de los presupuestos de capital y
explotación**

KAPITAL AURREKONTUA / PRESUPUESTO DE CAPITAL

Euro / Euros

INBERTSIOAK INVERSIONES	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
II. INBERTSIO UKIEZIN, MATERIAL, ONDASUN HIGIEZIN ETA BESTE BATZUEN GEHIKUNTZA AUMENTO DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS	5.899.405	405.636	6.305.041	6.091.152	213.889	97
1. IBILGETU UKIEZINA INMOVILIZADO INTANGIBLE	92.903	385.247	478.150	462.074	16.076	97
2. IBILGETU MATERIALA INMOVILIZADO MATERIAL	15.554	20.389	35.943	33.630	2.313	94
3. ONDASUN HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK INVERSIONES INMOBILIARIAS	5.790.948	----	5.790.948	5.595.448	195.500	97
III. FINANTZA-INBERTSIOEN GEHIKUNTZA ETA ONDARE-TRESNEN GUTXITZEA AUMENTO DE INVERSIONES FINANCIERAS Y DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO	----	----	----	31.764	(31.764)	***
2. BESTELAKO FINANTZA-INBERTSIOAK OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS	----	----	----	31.764	(31.764)	***
IV. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GUTXITZEA (ITZULKETA ETA AMORTIZAZIOA) DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	6.198.294	9.420.818	15.619.112	7.689.099	7.930.013	49
2. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	6.198.294	5.420.818	11.619.112	6.077.724	5.541.388	52
3. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRAK DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	----	----	----	1.611.375	(1.611.375)	***
4. BESTELAKO ZORRAK OTRAS DEUDAS	----	4.000.000	4.000.000	----	4.000.000	***
VI. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEEN GEHIKUNTZA GARBIA AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	----	----	----	9.184.996	(9.184.996)	***
INBERTSIOAK GUZTIRA TOTAL INVERSIONES	12.097.699	9.826.454	21.924.153	22.997.011	(1.072.858)	105

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

Euro / Euros

FINANTZAKETA FINANCIACION	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. USTIAPIEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	108.457	----	108.457	2.528.999	(2.420.542)	***
II. INBERTSIO UKIEZIN, MATERIAL, HIGIEZIN ETA BESTE BATZUEN GUTXITZEA DISMINUCIÓN DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS	----	----	----	134.426	(134.426)	***
3. ONDASUN HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK INVERSIONES INMOBILIARIAS	----	----	----	134.426	(134.426)	***
III. JASOKO DIREN TRANSFERENTZIAK, DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK TRANSFERENCIAS, SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS A RECIBIR	5.790.948	405.636	6.196.584	7.715.229	(1.518.645)	125
IV. ONDARE-TRESNEN GEHIKUNTZA ETA FINANTZA-INBERTSIOEN GUTXITZEA AUMENTO DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO Y DISMINUCIÓN DE INVERSIONES FINANCIERAS	120.589	9.015.182	9.135.771	----	9.135.771	***
1. ONDARE-TRESNEN JAULKIPENA EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	----	9.015.182	9.015.182	----	9.015.182	***
4. BESTELAKO FINANTZA-INBERTSIOAK OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS	120.589	----	120.589	----	120.589	***
V. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GEHIKUNTZA AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	6.077.705	405.636	6.483.341	12.618.357	(6.135.016)	195
2. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	5.792.658	405.636	6.198.294	6.198.294	----	100
4. BESTELAKO ZORRAK OTRAS DEUDAS	285.047	----	285.047	6.420.063	(6.135.016)	***
FINANTZAKETA GUZTIRA TOTAL FINANCIACIÓN	12.097.699	9.826.454	21.924.153	22.997.011	(1.072.858)	105

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

USTIAPEN AURREKONTUA / PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

Euro / Euros

GASTUAK GASTOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. PERTSONAL-GASTUAK GASTOS DE PERSONAL	4.035.356	----	4.035.356	3.955.398	79.958	98
1. SOLDATAK, LANSARIAK ETA ANTZEKOAK	3.045.072	----	3.045.072	3.095.626	(50.554)	102
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS						
2. KARGA SOZIALAK ETA BESTE BATZUK	990.284	----	990.284	859.772	130.512	87
CARGAS SOCIALES Y OTROS						
II. FUNTZIONAMENDU-GASTUAK GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	37.609.185	----	37.609.185	41.280.299	(3.671.114)	110
1. HORNIKUNTZAK	32.922.769	----	32.922.769	36.164.579	(3.241.810)	110
APROVISIONAMIENTOS						
2. KANPOKO ZERBITZUAK	4.328.321	----	4.328.321	4.824.950	(496.629)	111
SERVICIOS EXTERIORES						
3. TRIBUTUAK	358.095	----	358.095	290.770	67.325	81
TRIBUTOS						
III. GASTU FINANTZARIOAK GASTOS FINANCIEROS	3.651.245	----	3.651.245	2.532.294	1.118.951	69
1. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRENAK	----	----	----	142.994	(142.994)	***
POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.						
2. HIRUGARRENEKIKO ZORRENAK	3.651.245	----	3.651.245	2.389.300	1.261.945	65
POR DEUDAS CON TERCEROS						
VI. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK FLUJOS POSITIVOS DE EFFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	108.457	----	108.457	2.528.999	(2.420.542)	***
GASTUAK GUZTIRA TOTAL GASTOS	45.404.243	----	45.404.243	50.296.990	(4.892.747)	111

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

Euro / Euros

DIRU-SARRERAK <i>INGRESOS</i>	AURREKONTUA <i>PRESUPUESTO</i>			EGINDAKOA <i>REALIZADO</i>	ALDEA <i>DIFERENCIA</i>	%
	HASIERAKOA <i>INICIAL</i>	ALDAKETA <i>MODIFICACI.</i>	EGUNERATUA <i>ACTUAL</i>			
I. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA <i>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</i>	23.926.162	----	23.926.162	26.107.468	(2.181.306)	109
1. SALMENTAK <i>VENTAS</i>	----	----	----	105.285	(105.285)	***
2. ZERBITZU-EMATEAK <i>PRESTACIONES DE SERVICIOS</i>	23.926.162	----	23.926.162	26.002.183	(2.076.021)	109
II. USTIAPENEKO BESTELAKO DIRU-SARRERAK <i>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</i>	----	----	----	45.342	(45.342)	***
IV. USTIAPENEKO TRANSFERENTZIAK ETA DIRU- LAGUNTZAK <i>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN</i>	19.500.000	----	19.500.000	19.514.095	(14.095)	100
V. SARRERA FINANTZARIOAK <i>INGRESOS FINANCIEROS</i>	1.978.081	----	1.978.081	1.731.241	246.840	88
2. BALORE NEGOZIAGARRI ETA BESTELAKO FINANTZA- TRESNENAK <i>DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS</i>	1.978.081	----	1.978.081	1.731.241	246.840	88
VI. ORDAINTEZKO KONTUEN GEHIKETA ETA KOBRATZEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK <i>AUMENTO CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A COBRAR NETOS</i>	----	----	----	2.898.844	(2.898.844)	***
DIRU-SARRERAK GUZTIRA <i>TOTAL INGRESOS</i>	45.404.243	----	45.404.243	50.296.990	(4.892.747)	111

ALOKABIDE, S.A.

PROGRAMATURIKO HELBURUEN BETETZE MAILARI BURUZKO MEMORIA /
MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

**Ekitaldirako programatutako helburuen
betetze maila**

Alokabide, S.A. (pertsona bakarreko sozietatea) sozietatearen helburu nagusiak, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioaren zerbitzura, honako hauek izango dira: alde batetik, biztanleen etxebizitza beharra betetzea, alokairu sozialeko araubidean etxebizitza eskuratzeko programa publikoak kudeatuz eta garatuz, etxebizitza arloko ekintza publikoko lehentasunetako bat dena; bestetik, BOE etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzea.

Jarraian, 2016ko ekitaldirako programatutako helburuen betetze maila zehazten dugu, desbideratze aipagarrien iruzkin labur bat sartuz:

**Grado de cumplimiento de los objetivos
programados para el ejercicio**

Los objetivos principales de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) serán, al servicio de la Administración de la CAE, satisfacer la necesidad de vivienda de la población, gestionando y desarrollando los diferentes programas públicos de acceso a vivienda en régimen de alquiler social que constituye una de las prioridades de acción pública en materia de vivienda, y ejercer el derecho de tanteo y retracto de las viviendas VPO.

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2016, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia
Ejercicio 2016

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Gestor principal de viviendas en alquiler	Total viviendas: 12.541 Distribución por parques: - Parque propio: 4.118 - Bizigune: 5.100 - Gobierno: 3.100 - Otros: 148 - ASAP: 75	Total viviendas: 12.083 Distribución por parques: - Parque propio: 4.119 - Bizigune: 4.499 - Gobierno: 3.192 - Otros: 149 - ASAP: 124	La desviación se debe principalmente al descenso del número de viviendas del Programa Bizigune, por un lado, por la negativa de los propietarios a renovar los contratos en las nuevas condiciones económicas, por otro lado, por la racionalización del programa en Vitoria-Gasteiz.
Parque propio: Compras, desocupación, renta media e insolvencias	Viviendas adquiridas: 160 Desocupación: 4% Renta media inquilino: 166 € mes Insolvencias: 4%	Viviendas adquiridas: 38 Desocupación: 9% Renta media inquilino: 220 € mes Insolvencias: 2,5%	La desviación en viviendas adquiridas se debe a que la previsión era de 160 porque el presupuesto de 2016 contemplaba la compra de 123 viviendas de Salburua que finalmente compramos a finales de 2015, por un lado, y hemos comprado 1 vivienda en Basauri que, por el contrario, no estaba prevista. La desviación en el % de desocupación se debe principalmente a que las viviendas de la promoción de 314 VPO de Zabalgana se entregará en 3 fases y en 2016 sólo se ha realizado la 1ª entrega (90 viviendas) La renta media de los inquilinos ha sido sensiblemente mejor a lo presupuestado, dónde se estimó una bajada por la aplicación de la Ley de Vivienda.
Bizigune: Desocupación, contratos con propietarios, renta media e insolvencias	Desocupación: 5% Contratos con propietarios: 5.600 Renta media inquilino: 225 € mes Insolvencias: 4%	Desocupación: 10% Contratos con propietarios: 4.468 Renta inquilino: 253 € mes Insolvencias: 3%	La desviación en el % de desocupación se debe a una mayor rotación de inquilinos por el descenso de viviendas del programa Bizigune. La desviación en el número de contratos con propietario se debe a que el 50% de los propietarios han declinado renovar el contrato a su vencimiento en 2016. La renta media de los inquilinos ha sido sensiblemente mejor a lo presupuestado, dónde se estimó una bajada por la aplicación de la Ley de vivienda.
Intermediación y adquisición de VPO por el derecho de tanteo y retracto.	Expedientes iniciados: 20 Expedientes cerrados: 5 Viviendas a comprar: 2	Expedientes iniciados: 37 Expedientes cerrados: 2 Viviendas a comprar: 5	Las viviendas adquiridas mediante el derecho de tanteo se ponen a disposición de la demanda de vivienda en alquiler. Las compras de viviendas se limitan a casos extraordinarios.

2016ko ekitaldirako programatutako helburuekiko Alokabideren desbideratze nagusiek erantzuten die, alde batetik, alokatzeko moduan dauden etxebizitzaren parke orokorra arrazionalizatzeari, programa bakoitza probintzia bakoitzaren beharrei egokitzuz, eta egoera horrek Gasteizko Bizigune programako etxebizitzetako maizterren txandaketa areagotzea eragin du, eta gainerako probintzietan jabeek kontratuak ez berritzeko asmoa agertzea; bestetik, parkea handitzen duten

Las principales desviaciones de Alokabide respecto a los objetivos programados para el ejercicio 2016 responden, por un lado a la racionalización del parque global de viviendas en disposición de ser alquiladas, adecuando cada programa a las necesidades de cada provincia, lo que ha provocado un incremento en la rotación de inquilinos de las viviendas del programa Bizigune en Vitoria, y en el resto de provincias la negativa de gran parte de los propietarios a renovar los

Alokabide, S.A.U.

2016 ekitaldia

Ejercicio 2016

etxebizitzek zenbait fasetan entregatzen dira, eta okupazioaren % helburuarena baino txikiagoa da nabarmen.

contratos a su vencimiento, y por otro lado, las viviendas que incrementan el parque propio se entregan en varias fases y el % de ocupación resulta sensiblemente inferior al objetivo.

Gainera, errentengatiko diru-sarrerak aurrekontuan jasotakoa baino handiagoak izan dira Etxebizitzari buruzko legearen eragina aurreikusitakoa baino askoz txikiagoa izan baita.

Además, los ingresos por rentas han resultado superiores a lo presupuestado debido a que el impacto de la Ley de vivienda ha sido muy inferior al previsto.

Kaudimengabeziaren % helburua baino hobeaz izatea lortzeko egindako ahalegin handia ere azpimarratu behar dugu.

También destacamos el gran esfuerzo realizado para conseguir que el % de insolvencias haya resultado mejor que el objetivo.

Eroslehentasun jarduerari dagokionez, erosketak kasu berezietara mugatzen dira finantzaketa beharrak murrizteko xedez.

En cuanto a la actividad de Tanteos, se limitan las compras a casos excepcionales con el objetivo de minorar las necesidades de financiación.