

Parque Tecnológico de Andalucía,S.A



MEMORIA

ENTIDAD: Parque Tecnológico de Andalucía,S.A

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A. es una sociedad anónima constituida el 20 de abril de 1990 por el Ayuntamiento de Málaga, la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, y la Sociedad para la Promoción y Reversión Económica de Andalucía S.A. Posteriormente entraron como accionistas Unicaja Banco y la Universidad de Málaga. La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 1076, del archivo libro 812, de la sección de sociedades 3ª, folio 136, hoja número MA-458, inscripción 1ª.

OBJETO SOCIAL. - La Sociedad tiene por objeto social llevar a cabo las tareas técnicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, mediante la captación y asentamiento en el mismo de empresas y entidades de investigación, innovación, desarrollo o producción singular de tecnología aplicada. Es asimismo objeto de la Sociedad la promoción, gestión, explotación y adquisición de las edificaciones complementarias que se ubiquen en dicho Parque, así como la venta, cesión y adjudicación, por cualquier título, de parcelas y terrenos ubicados en el Parque Tecnológico de Andalucía y que sean propiedad de la Entidad. De la misma manera, también podrá dedicar su actividad a la formación de personal, en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SOCIEDAD. – Los principales ingresos que obtiene la Sociedad provienen del arrendamiento de inmuebles y de las ventas de parcelas en el Parque Tecnológico. Hay que precisar que desde la recepción de las parcelas urbanizadas en junio de 2013 relativas a las obras de urbanización de la ampliación de la zona norte del PTA, la Sociedad ha solicitado al cierre de cada ejercicio la valoración de un experto independiente para determinar el valor de mercado de las parcelas afectadas, así como de las parcelas pendientes de ser urbanizadas. De esta forma se han obtenido certificados de tasación para determinadas parcelas que se consideran representativas del total de las que configuran la ampliación, resultando un valor de mercado que, comparado con el coste de las parcelas, ha arrojado deterioros negativos en los ejercicios 2013, 2014 y 2015, deterioros positivos en 2016 y 2017, y nuevamente deterioros negativos en 2018.

La Sociedad no precisa de financiación proveniente de la Junta de Andalucía, ni de entidades del sector público instrumental, ya que genera recursos suficientes para atender sus gastos de funcionamiento. No obstante lo anterior, hay que precisar que la empresa está sometida al mercado –principalmente el inmobiliario- en libre concurrencia con el sector privado, no estando previsto que en el ejercicio 2020 existan pérdidas.

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN. - La previsión de las principales partidas de ingresos y gastos de explotación para el ejercicio 2020, son las siguientes:

a) La cifra de “Ventas” se desglosa como sigue:

Ingresos por:	<u>Previsión</u> <u>Año 2020</u>	<u>Previsión</u> <u>Año 2019</u>
---------------	-------------------------------------	-------------------------------------



MEMORIA

ENTIDAD: Parque Tecnológico de Andalucía,S.A

Ventas de parcelas	1.034.690	1.868.352
Ventas de inmuebles	--	--
Derechos de superficie	90.000	90.000
Arrendamiento de inmuebles	3.017.000	2.720.000
Prestación de servicios EUC	60.000	61.000
Otros ingresos	770.000	810.000
	<u>4.971.690</u>	<u>5.549.352</u>

La previsión de "Ventas de parcelas" para 2020 se estima en una parcela de la ampliación de la zona norte, en concreto la I+D28, que se espera vender a la entidad Dekra. Esta parcela tiene una superficie de 4.138,76 m² de techo, que a un precio de venta de 250 euros/ m², supone un ingreso de 1.034.690 euros, con un coste estimado a 203,61 euros por metro edificable, que importa 842.706 euros. El precio de venta de esta operación ha sido aprobado en consejo de administración de la sociedad.

Se incluye en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" un importe de 2 millones de euros, que se corresponde con la inversión a realizar durante 2020 del edificio "Rosalind" en la parcela IS-8. Este importe ya estaba previsto en el ejercicio anterior, pero dado el retraso que tiene la ejecución de las obras, se espera ejecutar dicho importe en el ejercicio 2020. No se esperan ingresos por "Ventas de inmuebles" durante el año de 2020. Los ingresos por "Derechos de superficie" se estiman en 90.000 euros para el ejercicio 2020, cifra igual a la del ejercicio anterior, ya que no se esperan variaciones en estos ingresos. Los ingresos por "Arrendamiento de inmuebles" se estiman para 2020 en 3.017.000 euros, cifra superior a la estimada para 2019, debido a la entrada de nuevos inquilinos como CaixaBank y a la previsión de renovaciones de Ericsson, CGI y Rindus.

Los ingresos por "Prestación de servicios a la EUC" se estiman para 2020 en 60.000 euros, cifra que se corresponde con un 10% del presupuesto de gastos previstos de dicha entidad de conservación del PTA.

En el apartado de "Otros ingresos" se estiman para 2020 una cifra de 770.000 euros (Aparc 350, Fotov. 40, y otros 380, siendo esta última menor que el pasado ejercicio).

b) En "Aprovisionamientos" se recoge el coste de ventas de la parcela a vender en 2020, que se estima en 842.706 euros, a un coste unitario de 203,61 euros (este coste incluye un deterioro acumulado del valor de las existencias a diciembre de 2018, ya que el coste inicial de las parcelas urbanizadas era de 248 euros). Además, se incluye en "Trabajos realizados por otras empresas" el importe de 2 millones de euros, que se corresponde con las certificaciones de las obras del edificio "Rosalind" en construcción en la parcela IS-8, cuya ejecución estaba prevista en 2019, pero el retraso en la ejecución de la obra por la retirada de la empresa constructora, retrasa la inversión prevista a 2020.

c) En "Otros ingresos de explotación" se incluye para 2020 una previsión de subvenciones a la explotación por importe de 20.000 euros, la cual incluye los importes a recibir por el desarrollo de proyectos nacionales e internacionales.



MEMORIA

ENTIDAD: Parque Tecnológico de Andalucía,S.A

d) En el epígrafe de “Gastos de personal” se presupuesta para 2020 una cifra de 687 mil euros (cifra prevista para 2019 de 639 mil euros), de los cuales 538 mil euros corresponden a sueldos y salarios y 149 mil euros a cargas sociales. La plantilla de efectivos de personal es la siguiente:

Año	2018	2019	2020
Plantilla de efectivos de personal	13	13	13

El resumen de los gastos de personal previstos es el siguiente:

	Sueldos salarios y asimilados	Seguridad social	Total gastos de personal
Plantilla de efectivos	538.248	148.783	687.031
Contratación laboral temporal	0	0	0
Otros gastos	0	0	0
Total gastos de personal	538.248	148.783	687.031

En la previsión de sueldos y salarios hay que explicar que la sociedad no actualizó en las nóminas de 2015 la reducción practicada en 2013 respecto a 2012 (5%), hecho este puesto de manifiesto en el último control financiero, por lo que en junio de 2019 se ha procedido a actualizar las remuneraciones brutas un 5%, tomando como base las existentes en 2015, y actualizaciones posteriores. Adicionalmente, para los ejercicios 2019 y 2020 se ha considerado el incremento salarial derivado de la aplicación de la normativa y acuerdos vigentes en materia de retribuciones del sector público.

e) En el apartado de “Otros gastos de explotación” se incluyen para 2020: Servicios exteriores (1.295.000 euros, cifra algo superior a los 1.285 miles de euros previstos para 2019, por mayor actividad en edificios de la sociedad), Tributos (510.000 euros, cifra ligeramente superior a la de 2019 de 505 mil euros), Otros gastos -gastos EUC 2020- (248.000 euros, cifra algo superior a la de 2019 de 240 mil euros, por ligera subida en los gastos de conservación del PTA) y Provisiones para insolvencias y otros (50.000 euros, cifra igual a la prevista para 2019), ascendiendo a una cantidad total de 2.103.000 euros.

f) En el epígrafe de “Amortización del inmovilizado” se presupuesta para 2020 un total de 1.175 miles de euros, en base a los activos a amortizar previstos, cifra algo inferior a la prevista para 2019 de 1.250 mil euros, por los activos totalmente amortizados.

g) En el apartado de “Imputación de subvenciones” se recoge la proporción de costes de amortización de elementos de inmovilizado financiados con subvenciones de capital, que para el ejercicio 2020 se estima en 300.000 euros, cifra inferior a la prevista para 2019, por proyectos a imputar ya finalizados.

h) En “Ingresos financieros” se estima un importe de 500 euros, dada la escasa o nula remuneración de la tesorería en la situación actual, cifra igual a la del ejercicio 2019.

i) En el epígrafe “Gastos financieros” se estima un importe para 2020 de 163 mil euros (266 mil euros previstos para 2019), de los cuales corresponden, mil euros a los avales prestados, 112 mil euros a los costes asociados a proyectos financiados por el Ministerio con anticipos reembolsables y préstamos, y 50 mil euros de préstamos bancarios (el actual de Unicaja que vence en mayo de 2020, y un nuevo préstamo



MEMORIA

ENTIDAD: Parque Tecnológico de Andalucía,S.A

bancario de 2 millones de euros a suscribir a mitad de 2020 para financiar parcialmente la obra de construcción el edificio Rosalind en la parcela IS-8).

j) La tasa del impuesto sobre beneficios aplicada es del 25%.

Este presupuesto arroja para 2020 una previsión de ingresos de 7,292 millones de euros, unos gastos de 7,051 millones de euros, esperando un beneficio antes de impuestos de 321 mil euros, que después de impuestos se sitúa en 241 mil euros.

PRESUPUESTO DE CAPITAL. - La previsión para el ejercicio 2020 de las dotaciones correspondientes al presupuesto de capital son las siguientes:

	2020	2019
Adquisiciones de inmovilizado	2.260.000	2.060.000
Cancelación de deudas a largo plazo	550.000	480.000
	<u>2.810.000</u>	<u>2.540.000</u>

En el ejercicio 2020 en “Adquisiciones de inmovilizado” se incluye:

- Para continuar con el desarrollo del proyecto de construcción del edificio Rosalind en la parcela IS-8, por 2 millones de euros, debido al retraso en la ejecución de la obra de construcción hace que el importe previsto para 2019 pase al año 2020.
- Para la tramitación del nuevo Plan Parcial de la zona norte del PTA, 2ª fase, se incluyen 50 mil euros.
- Para la adecuación de espacio de 1.400 metros cuadrados en el edificio Centro de Ciencia y Tecnología para la creación de un espacio denominado “The Green Lemon” destinado a aceleradora de proyectos tecnológicos digitales, se estima una inversión de 200 mil euros.
- Para otras adquisiciones menores por importe de 10 mil euros.

Las cancelaciones de deudas se corresponden con las amortizaciones a realizar de los anticipos reembolsables y préstamos bancarios recibidos por la sociedad. Los recursos está previsto que se obtengan de financiación bancaria externa, 2 millones de euros, y de los resultados procedentes de las operaciones de la sociedad, 810 mil euros.

FINANCIACIÓN PROVENIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y DE ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO INSTRUMENTAL. - No está previsto para el ejercicio 2020 que la Sociedad reciba financiación alguna de la Junta de Andalucía, ni de entidades del sector público instrumental de la Junta de Andalucía.

OBJETIVOS Y PROYECTOS QUE SE PRETENDEN ALCANZAR. - La sociedad pretende en el ejercicio 2020 continuar con el objetivo de reforzar el emprendimiento y el tejido empresarial andaluz a través de la innovación. Para ello se continuará con el objetivo de la “Ubicación de nuevos proyectos en el PTA” desarrollando dos actuaciones, (se destinarán 6.535.737 euros) y con el objetivo de desarrollar “Proyectos de difusión nacionales e internacionales” para los que se destinan unos recursos de 20 miles de euros. No existen variaciones sustanciales en relación con el presupuesto que está en vigor.