

SPRILUR, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

SPRILUR, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2012 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Sprilur, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Sprilur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sprilur, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2007 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de activos inmobiliarios, agudizado por la crisis financiera. Tal y como se indica en las Notas 6 y 7 de la memoria adjunta, la actividad de la Sociedad (desarrollada directa o indirectamente por medio de sus sociedades participadas) se ha visto afectada por dicha coyuntura dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (suelo industrial, polígonos industriales y oficinas, principalmente), se han visto reducidos. En base a lo indicado en las notas 4.g y 7 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias propiedad de la Sociedad se han utilizado estudios externos (tasaciones) e internos, cuyas estimaciones e hipótesis están basados principalmente en el método de comparación y en el residual estático, por lo que, dado el carácter incierto de la evolución de dicho sector que afecta de forma importante a las hipótesis utilizadas en los estudios, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales; por lo que, la importancia de dichas estimaciones debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, se encuentran registradas minusvalías de activos, fruto de dichos estudios, por importe de 9,6 millones de euros (5,9 millones de euros en el ejercicio 2011), aproximadamente, antes de considerar su efecto fiscal, de los que 3,6 millones de euros, aproximadamente, se han dotado en este ejercicio 2012 (0,5 millones de euros en el ejercicio 2011).

No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A- Nota 8) para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas, por no estar previstas ventas forzosas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros.

Por último, según se indica en la Nota 14 de la memoria adjunta, el 17 de diciembre de 2010 se firmó el “Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo” (en adelante FES) entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales cuyo objetivo es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales. Se encomendó la tarea de control y seguimiento a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. que incluye la gestión de la dotación económica fijada en 30.050.500 euros y por la que la Sociedad ha recibido 50 miles de euros de remuneración en el ejercicio 2012. Dichos fondos, así como los activos inmobiliarios, derechos y obligaciones derivados de los mismos, incluyendo posibles plusvalías o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios, no son propiedad de la Sociedad; si bien, se ha desglosado en la memoria adjunta la información más relevante de la operativa del FES realizada por ella misma así como su balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 2012. 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 Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. N° S0692


Javier Giral Gracia
3 de abril de 2013

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2013 N° 03/13/01345
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

SPRILUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		140.809.491	146.009.868	PATRIMONIO NETO		184.535.969	182.991.003
Immovilizado Intangible		8.276	23.598	FONDOS PROPIOS:		180.844.203	178.212.619
Aplicaciones informáticas		8.276	23.598	Capital	Nota 8	189.048.700	187.009.000
Immovilizado material		224.031	260.426	Capital escriturado		189.048.700	187.009.000
Construcciones		131.233	140.552	Prima de emisión		2.313.897	2.313.897
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		92.798	119.874	Reservas	Nota 8	10.587.420	4.682.941
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	5.378.284	5.974.108	Legal y estatutarias		332.875	332.875
Terrenos		777.010	806.914	Otras reservas		4.348.362	4.350.066
Construcciones e instalaciones técnicas		4.601.274	5.167.194	Reservas de fusión	Nota 6	5.908.183	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6	133.263.114	137.375.307	Resultados de ejercicios anteriores		(15.793.819)	(13.546.753)
Instrumentos de patrimonio	Nota 6 b	102.240.676	99.122.735	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(15.793.819)	(13.546.753)
Créditos a empresas	Notas 6.c y 12.a	31.022.438	38.252.572	Resultado del ejercicio / (Pérdidas)		(5.211.995)	(2.247.066)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6.a	538.988	517.955	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-			
Créditos a terceros		438	4.077	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 8.e	3.591.766	4.778.984
Otros activos financieros		538.550	513.878				
Activos por impuesto diferido	Nota 10	1.396.798	1.858.494	PASIVO NO CORRIENTE		4.534.194	8.246.446
				Deudas a largo plazo		137.396	2.587.131
ACTIVO CORRIENTE		136.345.931	153.756.710	Deudas con entidades de crédito	Nota 9.a	-	2.478.305
Existencias	Nota 7	123.424.883	127.291.022	Otros pasivos financieros	Notas 5 y 9	137.396	108.826
Terrenos y solares		44.410.061	47.775.257	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9 y 12.a	3.000.000	3.800.821
Promociones en curso		11.256.126	7.761.522	Pasivos por impuesto diferido	Nota 10	1.396.798	1.858.494
Edificios y polígonos terminados		80.818.696	67.937.243				
Anticipos a proveedores		6.940.000	3.817.000	PASIVO CORRIENTE		88.085.259	108.529.149
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6.a	6.573.726	10.232.477	Provisiones corrientes	Nota 7	100.976	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		4.340.094	5.249.944	Deudas corrientes		54.731.987	52.355.727
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.462.465	3.789.487	Deudas con entidades de crédito asociadas a existencias	Nota 9.a	54.712.335	52.333.146
Cientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 12.a	10.239	121.121	Otros pasivos financieros		19.652	22.581
Deudores varios		90.199	94.594	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 9 y 12.a	29.287.031	49.774.129
Activos por impuesto corriente	Nota 10	499.643	309.155	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		25.334.991	39.843.016
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10	171.088	858.176	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo asociadas a existencias		3.932.050	9.931.113
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 6.c y 12.a	1.321.715	2.194.440	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	3.985.265	6.399.293
Créditos a empresas		1.321.715	2.194.440	Proveedores a corto plazo	Nota 9	1.650.088	3.257.029
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6.a	760	760	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 9 y 12.a	18.150	17.700
Otros activos financieros		760	760	Personal	Nota 9	11.393	11.164
Periodificaciones a corto plazo		21.463	21.501	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Notas 9 y 10	245.023	844.672
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.003.394	14.016.510	Anticipos de clientes a largo plazo	Nota 7	1.154.730	1.101.275
Tesorería		5.003.394	14.016.510	Anticipos de clientes a corto plazo	Nota 7	905.881	1.167.453
TOTAL ACTIVO		277.155.422	299.766.598	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		277.155.422	299.766.598

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2012.





SPRILUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11.a	13.280.701	9.487.488
Ventas		11.640.071	8.141.193
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	Nota 12.a	1.024.110	1.174.047
Prestaciones de servicios		616.520	172.248
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	Notas 7 y 11.b	(3.502.561)	1.705.308
Aprovisionamientos	Notas 7 y 11.b	(9.435.307)	(8.456.088)
Transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias		(142.160)	(1.183.664)
Compras de mercaderías		(109.085)	-
Compras de terrenos y solares		9.076	(1.854.698)
Obras y servicios realizados por terceros		(5.667.709)	(4.993.299)
Deterioro de terrenos y solares		(3.525.429)	(424.427)
Otros ingresos de explotación		89.676	480.880
Otros ingresos de gestión corriente		34.780	-
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		54.896	480.880
Gastos de personal		(1.584.851)	(1.756.434)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.313.207)	(1.468.491)
Cargas sociales	Nota 11.c	(271.644)	(287.943)
Otros gastos de explotación		(1.479.561)	(1.181.670)
Servicios exteriores		(997.051)	(883.637)
Tributos		(43.619)	(15.881)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(182.446)	(36.285)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 12.a	(256.445)	(225.867)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.a, 4.b y 5	(577.918)	(619.850)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	900.235
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	(379.919)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.209.821)	199.950
Ingresos financieros		251.209	77.167
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En terceros		251.209	77.167
Gastos financieros		(1.952.457)	(2.009.672)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9.c	(620.366)	(1.020.175)
Por deuda con terceros		(1.332.091)	(989.497)
Incorporación al activo de gastos financieros	Nota 7	111.388	56.634
Imputación de subvenciones de carácter financiero	Nota 8.e	426.054	474.705
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 6.b	(376.672)	(683.319)
RESULTADO FINANCIERO		(1.540.478)	(2.084.485)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.750.299)	(1.884.535)
Impuestos sobre beneficios	Nota 10.d	(461.696)	(362.531)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)		(5.211.995)	(2.247.066)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

SPRILUR, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 (NOTAS 1, 2 Y 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		(5.211.995)	(2.247.066)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (II)		(882.163)	49.612
Gastos de ampliación de capital social	Nota 10.c	(1.704)	(8.223)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 8.e	(1.222.860)	80.188
Efecto impositivo	Nota 8.e	342.401	(22.453)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	Nota 8.e	(306.759)	(989.957)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(426.054)	(1.374.940)
Efecto impositivo		119.295	384.983
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(6.400.917)	(3.187.511)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIO 2012 Y 2011
(Euros)

	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas de fusión (Nota 6)	Reserva legal	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio Beneficios/ (Pérdidas)	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 (*)	187.009.000	(5.025.000)	2.313.897	4.358.289	-	332.875	(2.969.865)	(10.576.888)	5.711.206	181.153.614
Total Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2011	-	-	-	(8.223)	-	-	-	(2.247.066)	(932.222)	(3.187.511)
Operaciones con socios o propietarios										
- Distribución del resultado del ejercicio 2010		5.025.000	-	-	-	-	-	-	-	5.025.000
- Aumentos de capital (desembolso) (Nota 8)		-	-	-	-	-	(10.576.888)	10.576.888	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011 (*)	187.009.000	-	2.313.897	4.350.066	-	332.875	(13.546.753)	(2.247.066)	4.778.984	182.991.003
Total Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2012	-	-	-	(1.704)	-	-	-	(5.211.995)	(1.187.218)	(6.400.917)
Operaciones con socios o propietarios										
- Distribución del resultado del ejercicio 2011		-	-	-	-	-	(2.247.066)	2.247.066	-	-
- Aumentos de capital (Nota 8)	2.039.700	-	-	-	-	-	-	-	-	2.039.700
Otras operaciones (Nota 6)		-	-	-	5.906.183	-	-	-	-	5.906.183
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	189.048.700	-	2.313.897	4.348.362	5.906.183	332.875	(15.793.819)	(5.211.995)	3.591.766	184.535.959

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.





SPRILUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

(Euros)

	Nótas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.369.281	(11.675.726)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.750.299)	(1.884.535)
Ajustes al resultado:		4.874.969	1.323.987
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	577.918	619.850
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	Nota 7	3.598.237	507.797
- Correcciones valorativas Instrumentos de Patrimonio	Nota 6	934.092	683.319
- Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(557.420)	379.919
- Imputación de subvenciones	Nota 8.e	(426.054)	(1.374.940)
- Ingresos financieros		(1.275.319)	(1.251.214)
- Gastos financieros		1.952.457	2.009.672
- Incorporaciones de gastos financieros en existencias	Nota 7	(111.388)	(56.634)
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		182.446	36.285
- Otros ingresos y gastos		-	(230.067)
Cambios en el capital corriente		1.921.749	(10.389.390)
- Existencias	Nota 7	448.913	(4.422.014)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		3.861.223	(1.445.111)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.414.028)	(4.544.633)
- Otros pasivos corrientes		25.641	22.368
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(677.138)	(625.788)
- Pagos de intereses		(1.952.457)	(1.483.986)
- Cobros de intereses		1.275.319	1.001.818
- Utilización de provisiones a corto plazo		-	(143.620)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		3.531.581	(1.918.487)
Pagos por inversiones		(20.985)	(7.455.775)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(7.446.318)
- Inmovilizado intangible		-	(5.671)
- Inmovilizado material		-	(7.998)
- Otros activos financieros		(20.985)	4.212
Cobros por desinversiones		3.552.566	5.537.288
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 6	3.552.566	5.537.288
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(13.913.978)	2.617.383
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.098.296	5.029.218
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8	1.100.000	5.025.000
- Gastos de emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8	(1.704)	(8.223)
- Emisión de otras deudas		-	12.441
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(15.012.274)	(2.411.835)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 9	(99.116)	(55.687)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(14.913.158)	(2.356.148)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(9.013.116)	(10.876.830)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.016.510	24.734.457
Efectivo o equivalentes de Centro de Empresas Zamudio, S.A. (Nota 1)		-	158.883
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.003.394	14.016.510

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2012.



Sprilur, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012

1. Actividad de la empresa

Sprilur, S.A., en adelante "la Sociedad" anteriormente denominada "Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, A.B.- Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A.", se constituyó el 2 de marzo de 1983, al amparo del Decreto 241/1982, de 20 de diciembre, con la denominación social de "Landabaso Hirigintzarako, A.B. - Urbanizadora Landabaso, S.A.". Con fecha 12 de abril de 1995, la Sociedad modificó su anterior denominación social por la actual.

El objeto social está dirigido a la promoción y preparación de suelo y edificaciones industriales en toda la Comunidad Autónoma de Euskadi, ostentando el carácter de Entidad Urbanística Especial y la condición de beneficiaria en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1945.

La Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, en Bilbao, siendo ésta su sede social.

La Sociedad podrá desarrollar las siguientes funciones:

- Formular estudios, incluyendo en ellos cualquier tipo de planes y proyectos urbanísticos, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
- Ejercitar la acción urbanizadora dirigida a la preparación del suelo industrial, mediante la realización de obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planeamiento urbanístico.
- Ejercitar la acción edificadora dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de su acción urbanizadora y edificatoria.
- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá participar en el capital social de empresas de particular interés y en las condiciones que en cada caso se determinen.

La Sociedad se integra en el Grupo SPRI, cuya Sociedad dominante es Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reversión Industrial, S.A. sociedad a su vez adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco), con domicilio social en Bilbao, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. en su reunión celebrada el 13 de junio de 2012, siendo posteriormente depositadas en el Registro Mercantil de Álava.



La Junta General de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. celebrada el 2 de noviembre de 2011 acordó por decisión del accionista único, Sprilur, S.A. liquidar la sociedad. Como consecuencia de la operación se le transmitieron todas las fincas en propiedad (Notas 5 y 7) y derechos constituidos por los contratos de compraventa con pago aplazado y de arrendamiento con opción de compra en vigor al 31 de octubre de 2011 a Sprilur, S.A. (Nota 6).

El objeto social de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. era estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial y la construcción y la adquisición de pabellones industriales. A partir de noviembre de 2011 esta labor ha sido asumida Sprilur, S.A.

2. Bases de presentación

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

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales, y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas 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, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2012.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas son los establecidos en la Adaptación sectorial de empresas inmobiliarias y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación del Real Decreto, las cuales seguirán aplicándose en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones específicas propias y el propio Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que pudiendo tener un efecto significativo, no se haya aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

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

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5).
- El cálculo de determinadas provisiones (Nota 7).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 10).
- El valor recuperable de existencias, para su registro a coste o valor recuperable, el menor, según se indica en las normas de valoración de la presente memoria. Éste ha sido obtenido de los estudios internos efectuados por la Dirección de la Sociedad así como de tasaciones realizadas por expertos independientes de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.g (Nota 7).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros y, en especial, el valor recuperable de la inversión en sociedades del Grupo y asociadas y los préstamos concedidos (Nota 6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de bienes inmobiliarios, unida al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera ha deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.), así como de su accionista último (Nota 1), para cumplir sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan, minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas por no estar previstas ventas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros (Notas 8, 9 y 12).

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

f) Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2012 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la de destinar la totalidad del resultado negativo del ejercicio 2012 al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

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 coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.b. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.



Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años, siendo el cargo por este concepto en el ejercicio 2012 de 15.322 euros (48.051 euros en el ejercicio 2011).

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, siempre y cuando dicho importe sea significativo. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no hay ningún importe registrado por este concepto.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	20
Otras instalaciones y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo por amortización correspondiente al ejercicio 2012 ha sido de 36.395 euros (35.221 euros en el ejercicio 2011).

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.



Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad ha llevado a cabo en este ejercicio 2012 tasaciones de sus inversiones inmobiliarias según los métodos descritos en la Nota 4.g, no desprendiéndose deterioro alguno en sus activos a 31 de diciembre de 2012.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material. La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias es de 20 años en las construcciones y entre 6 y 10 años para las instalaciones técnicas.

d) 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.

Arrendamiento financiero

Sociedad como arrendador

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Arrendamiento operativo

Sociedad como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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.



Sociedad como arrendatario

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.

e) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

En el caso de las operaciones de permuta de carácter comercial, las existencias se valorarán por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Si por el contrario la permuta no tiene carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable de dicho activo si éste fuera menor.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

En base a lo establecido en el BOICAC 75 – Consulta 2, la valoración de los terrenos y solares adquiridos a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro, se realizará en base a su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable se estimará a partir del valor razonable de la contraprestación asumida. En consecuencia, se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.



Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración las cuales se corresponden en su mayor parte por el diferencial que podría existir entre el valor de mercado y el coste por el que dichas sociedades tienen registradas sus existencias inmobiliarias. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 6.b, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas Sociedades, si bien no formula cuentas anuales consolidadas al acogerse a la exención por consolidar en un Grupo superior. Por tanto, las presentes cuentas anuales no incluyen el efecto de la consolidación. El efecto de la consolidación sobre las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 ascendería a 99 millones de euros (101 millones en el ejercicio 2011), 7 millones de euros (15 millones en el ejercicio 2011) y 23 millones de euros (32 millones en el ejercicio 2011) de incremento de activos, cifra de negocios y reservas, respectiva y aproximadamente.

Las pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

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

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, tales como en ventas en firme de activos, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.



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, tales como el descuento de efectos, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, ya que los Administradores consideran que el efecto de no actualizar los flujos no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el ciclo normal de explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción, siempre que se trate de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por deterioro.

No obstante, el coste de terrenos y solares incorpora costes financieros a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiéndose por tales las obras físicas como la urbanización y construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho período no procede la capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el período de tiempo en el cual no se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

La Sociedad, activa como mayor valor de existencias, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 adjuntas.



La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Dicho valor recuperable se ha determinado en base a estudios internos y externos (tasaciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con la normativa aplicable). Tanto en los estudios internos, como en las tasaciones de terceros independientes se han utilizado los siguientes métodos:

- Método residual estático para los solares y las parcelas pendientes de urbanizar. Mediante este método se estimarán los costes de construcción y resto de costes necesarios, honorarios, tasas, etc, los costes de comercialización y, en su caso, los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. Adicionalmente, se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de tasación aplicando un margen de beneficio para el promotor. En las tasaciones realizadas para los suelos propiedad de la Sociedad, se ha utilizado un margen promotor entre un 23% y un 25%, lo que, en opinión de los Administradores de la Sociedad es bastante prudente.
- Método de comparación para las naves y pabellones terminados: Mediante este método se analizará el segmento de mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas en firme, se obtendrán precios actuales de compraventa de dichos inmuebles obteniéndose el valor de mercado del activo de referencia una vez realizado el proceso de homogeneización necesario sobre dichos comparables.
- Para el resto, dos fincas situadas en Foronda y Legutiano (Alava), se han utilizado los métodos del cálculo del valor de la renta de explotación y el método del cálculo del valor del suelo unitario, respectivamente.

Las tasaciones llevadas a cabo por experto independiente se han realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valoración ("IVS").

En caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor recuperable, determinado éste según el método indicado, se realizarán las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por deterioro (Notas 7 y 11.b). Dicha provisión, a 31 de diciembre de 2012 arroja un saldo de 9.610.385 euros incluyendo un traspaso de 72.537 euros desde "Inversiones Inmobiliarias", (5.939.611 euros a 31 de diciembre de 2011), de los que 72.808 euros y 3.525.429 euros (83.370 y 424.427 euros al 31 de diciembre de 2011), han sido registrados con cargo a las cuentas "Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados" y "Aprovisionamientos - Deterioro de terrenos y solares", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales.

Asimismo, dada la naturaleza de promoción inmobiliaria e industrial de la actividad de la Sociedad, los precios de venta utilizados son los establecidos por su Consejo de Administración, estimados siempre de acuerdo a la información y conocimiento del mercado y nunca superiores a estas referencias. La realización de dichos activos no depende tanto de la coyuntura del mercado en un momento determinado, sino, principalmente, de la existencia de proyectos industriales adecuados a los objetivos establecidos por la Sociedad.

h) 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 las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde 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 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.

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.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos diez ejercicios.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido 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.

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes (Nota 10.f), dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad (Nota 10).

i) 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Por lo que se refiere a las ventas de terrenos, parcelas y/o pabellones, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.



El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico (normalmente, en base a los m² de ocupación) del elemento vendido sobre el total de los elementos de la promoción en su conjunto en base a lo indicado por la Adaptación Sectorial del Plan General Contable publicado en 1994.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes a largo y corto plazo" del pasivo del balance de situación (Notas 7 y 9).

Los contratos de venta de la Sociedad recogen, con carácter general, un pacto de retro (retracto convencional) a su favor para el caso de que la compradora desee transmitir, enajenar o arrendar los bienes vendidos dentro del plazo de 10 años a partir de la fecha de la escritura pública. El ejercicio de dicha opción de retro requiere, en su caso, el reembolso del precio de venta de los bienes, más los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo, incluidos los gastos necesarios y mejoras realizadas que no puedan ser separadas de dichos bienes.

En el caso del ejercicio de dicha opción de retro, la Sociedad registra el bien adquirido por el importe abonado, siempre que dicho importe no sea superior al valor de mercado o al precio de venta establecido en dicho momento para la parcela o edificación correspondiente.

Otros ingresos

En cuanto a las "Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recogen principalmente los ingresos por alquileres reconocidos linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, los dividendos e intereses provenientes de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se clasifican dentro del epígrafe "Importe de la cifra de negocios" en virtud de lo dispuesto por el BOICAC 79- Consulta 3.

j) Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales 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.
- b) Pasivos contingentes: 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.

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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.



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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad dispone al cierre del ejercicio 2012 de provisiones por importe de 100.976 euros (ningún importe a 31 de diciembre de 2011 -Nota 7) registradas en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación.

Según establecen los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra en vigor, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. La contingencia máxima por este concepto al 31 de diciembre de 2012 asciende a 930.946 euros (786.156 euros al 31 de diciembre de 2011). No existen activos contingentes a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España, en diciembre de 2012, sobre la decisión del Gobierno Vasco por la que se acuerda que los trabajadores del sector público vasco cobren la paga extraordinaria de diciembre de 2012, la Sociedad no ha satisfecho a sus trabajadores las remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 100.640 euros. Los Administradores entienden que hasta que no se resuelva el recurso planteado, existe una contingencia en contra de la Sociedad por este concepto e importe.

k) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, los Administradores de la Sociedad no estiman se produzca ninguna indemnización.

l) Elementos de naturaleza medioambiental

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 medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica Sprilur, S.A., 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 en las presentes cuentas anuales.



Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas al cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

m) Compromisos por pensiones y otras retribuciones al personal

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

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en 2004 la adhesión a la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, constituida por el Gobierno Vasco y que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración.

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad realizó aportaciones a dicho plan de pensiones en calidad de socio destinando el 1,5% de la masa salarial y que supuso una imputación por importe de 21.094 euros, conforme al principio de devengo. Durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, se ha procedido a suspender la aportación institucional a la mencionada entidad de previsión social (Nota 11.b).

n) Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- c) Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Asimismo, se recogen en el balance de situación adjunto, las subvenciones implícitas por los anticipos reintegrables (préstamos sin interés o con interés inferior al de mercado) recibidos de instituciones oficiales, calculadas según el coste de financiación de la Sociedad en el momento de su concesión y que se imputan a resultados en función de la amortización o deterioro de los activos afectos a los proyectos subvencionados o de los gastos financieros devengados en el ejercicio.



o) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia establecidas en el marco del Real Decreto Foral 81/2007, de 10 de junio, con entrada en vigor a partir del 1 de febrero del 2010, se encuentran adecuadamente soportados, 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.

p) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo. Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión. Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo 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 que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias.

r) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.



En el caso concreto de la Sociedad, se clasifican como corrientes los créditos y deudas cuyo plazo previsto para el vencimiento, enajenación o realización del activo o cancelación de la deuda sea en el ciclo normal de explotación, que para la Sociedad es en general superior a los doce meses. Se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

	31.12.2011	Adiciones/ (Dotaciones)	Trasposos (Nota 7)	31.12.2012
Coste:				
Terrenos	806.914	-	(29.904)	777.010
Construcciones e instalaciones técnicas	13.756.393	-	(119.614)	13.636.779
Total coste	14.563.307	-	(149.518)	14.413.789
Amortización:				
Construcciones e instalaciones técnicas	(8.516.662)	(526.201)	7.358	(9.035.505)
Total amortización	(8.516.662)	(526.201)	7.358	(9.035.505)
Deterioros:				
Construcciones e instalaciones técnicas	(72.537)	-	72.537	-
Total inversiones inmobiliarias, neto	5.974.108	(526.201)	(69.623)	5.378.284

Ejercicio 2011

	31.12.2010	Adiciones/ (Dotaciones)	Trasposos	Incorporación Centro Empresas Zamudio (Nota 1)	31.12.2011
Coste:					
Terrenos	396.431	-	(360.863)	771.346	806.914
Construcciones e instalaciones técnicas	12.844.718	-	(2.593.489)	3.505.164	13.756.393
Total coste	13.241.149	-	(2.954.352)	4.276.510	14.563.307
Amortización:					
Construcciones e instalaciones técnicas	(8.503.854)	(536.576)	1.463.306	(939.538)	(8.516.662)
Total amortización	(8.503.854)	(536.576)	1.463.306	(939.538)	(8.516.662)
Deterioros:					
Construcciones e instalaciones técnicas	-	(379.919)	307.382	-	(72.537)
Total inversiones inmobiliarias, neto	4.737.295	(916.495)	(1.183.664)	3.336.972	5.974.108

Los trasposos al epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto registrados durante el presente ejercicio se corresponde a un local en la promoción de Zamudio, ya que tras la cancelación del contrato de arrendamiento suscrito en ejercicios anteriores, los Administradores de la Sociedad consideran que el objeto de este bien será la venta (Nota 7).



Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con el edificio Azucarera (Alava) y a diversos locales, plazas de aparcamientos y pabellones situados en Erandio, Zamudio y Mendaro procedentes, básicamente, de la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1).

El valor de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 3.469.555 euros, correspondiendo la totalidad a "Instalaciones técnicas".

El desglose de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

Ejercicio 2012

Euros	Edificio Azucarera	Locales Erandio	Locales y parcela Erandio (*)	Locales Zamudio (*)	Locales Mendaro (*)	Total
Coste	10.026.802	259.995	2.548.299	568.106	1.010.587	14.413.789
Amortización acumulada	(7.862.264)	(41.195)	(889.328)	(107.516)	(135.202)	(9.035.505)
Valor neto contable	2.164.538	218.800	1.658.971	460.590	875.385	5.378.284

Ejercicio 2011

Euros	Edificio Azucarera	Locales Erandio	Locales y parcela Erandio (*)	Locales Zamudio (*)	Locales Mendaro (*)	Total
Coste	10.026.802	259.995	2.548.299	717.624	1.010.587	14.563.307
Amortización acumulada	(7.520.488)	(27.426)	(782.765)	(90.376)	(95.607)	(8.516.662)
Deterioro	-	-	-	(72.537)	-	(72.537)
Valor neto contable	2.506.314	232.569	1.765.534	554.711	914.980	5.974.108

(*) Activos adquiridos en la liquidación de la sociedad participada al 100% Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1).

Arrendamientos operativos en los que la sociedad actúa como arrendador-

El edificio de la Azucarera de Vitoria fue cedido por Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.) a la Sociedad en 1998 por una peseta. Los Administradores consideraron que el valor de mercado de dicho activo en el momento de la cesión no era significativo, motivo por el que no se registró subvención ni aportación de accionistas alguna. El coste registrado del edificio corresponde a los importes abonados para su rehabilitación y acondicionamiento para locales de oficinas. En la actualidad, el edificio se encuentra sin arrendatario, si bien ha sido objeto de arrendamientos puntuales durante el ejercicio. Los Administradores de la Sociedad consideran que el objeto de este bien por sus características será el alquiler y no la explotación o uso propio. El ingreso por arrendamiento de este edificio en 2012 ha ascendido a 1.200 euros (3.500 euros en 2011). Un tercero independiente ha tasado dicho edificio en el ejercicio 2012 no desprendiéndose deterioro alguno.

Por otra parte, los ingresos registrados en el ejercicio 2012 por los acuerdos suscritos por el alquiler de locales y otros activos en Erandio, Zamudio y Mendaro ascienden a 265.380 euros, 28.806 euros y 68.342 euros, respectivamente (94.569 euros, 7.483 euros y 11.123 euros respectivamente en el ejercicio 2011).



Adicionalmente, los arrendatarios relacionados con los contratos citados, entregaron en el momento de su realización fianzas por un importe que asciende a 137.396 euros (108.826 euros en 2011) registrados en la cuenta "Otros pasivos financieros" en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto (Nota 9).

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios 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, prorrogas tácitas, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Euros	31.12.12	31.12.11
Hasta un año	324.863	325.295
Entre un año y cinco años	429.095	653.147
Más de 5 años	157.578	244.287
Valor neto contable	911.536	1.222.729

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la totalidad del inmovilizado de la Sociedad se encontraba asegurado.

6. Instrumentos financieros

a) Activos financieros a largo plazo y corto plazo

La composición de los saldos de las cuentas de los epígrafes de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y corto plazo" (sin incluir "Instrumentos de patrimonio"), "Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente (en euros):

	Saldos a 31.12.12		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*)	4.340.094	1.462.465	5.802.559
Clientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 12)	-	10.239	10.239
Deudores varios	-	90.199	90.199
Créditos a terceros	438	-	438
Activos por impuesto corriente (Nota 10)	-	499.643	499.643
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 10)	-	171.086	171.086
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 6.c)	31.022.438	1.321.715	32.344.153
Otros activos financieros	538.550	760	539.310
Total	35.901.520	3.556.107	39.457.627

(*) Registrado como Activo corriente independientemente del vencimiento real, al considerarse un saldo derivado del ciclo normal de explotación de la Sociedad, en este caso asociado a existencias (Nota 4.r).



	Saldos a 31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (*) (**)	5.249.944	3.799.487	9.049.431
Cientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 12)	-	121.121	121.121
Deudores varios	-	94.594	94.594
Créditos a terceros	4.077	-	4.077
Activos por impuesto corriente (Nota 10)	-	309.155	309.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 10)	-	658.176	658.176
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 6.c)	38.252.572	2.194.440	40.447.012
Otros activos financieros	513.878	760	514.638
Total	44.020.471	7.177.733	51.198.204

(*) Registrado como Activo corriente independientemente del vencimiento real, al considerarse un saldo derivado del ciclo normal de explotación de la Sociedad, en este caso asociado a existencias.

(**) Incluyen 3.778 miles euros correspondientes a clientes incorporados en la Sociedad tras la liquidación de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. de los que 3.079 miles de euros se corresponden con clientes a largo plazo por tres contratos de compraventa con pago aplazado y el valor actual de los pagos por ocho contratos de arrendamiento con opción de compra (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2012 están vigentes 7 contratos de venta a clientes con pago aplazado (seis al cierre del ejercicio 2011) y 8 contratos de arrendamiento con opción de compra por diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en Portugalete, Mendaro, Lantarón y Zamudio. Su vencimiento se producirá según el siguiente calendario (en euros):

Años	31.12.12
2014	1.087.884
2015	909.181
2016	473.820
2017	519.711
2018 y siguientes	1.349.498
Total	4.340.094

Años	31.12.11
2013	951.602
2014	1.062.106
2015	922.730
2016	476.073
2017 y siguientes	1.837.433
Total	5.249.944



La conciliación entre el valor nominal de las cuentas por cobrar derivadas de arrendamientos financieros y su valor actual al cierre del ejercicio 2012 es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Valor nominal de las cuentas a cobrar	2.748.503	3.176.672
Ingresos financieros no devengados	(390.284)	(446.251)
Valor actual al cierre	2.358.219	2.730.421

Asimismo, el importe registrado en la cuenta "Otros activos financieros" a largo plazo corresponde principalmente a una fianza entregada a propietarios de suelo en Ballonti (Ortuella) dentro del marco de actuación de dicho polígono industrial por importe de 600.000 euros, que no devenga interés y que se estima venza en junio de 2015. El importe registrado corresponde al valor actualizado al cierre del ejercicio.

La Sociedad ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de las partidas que componen el saldo de la cuenta de "Clientes por ventas y prestación de servicios" no desprendiéndose problema alguno en relación a la recuperabilidad de las mismas.

b) Inversiones en patrimonio empresas del grupo y asociadas- Instrumentos de Patrimonio

El detalle y los movimientos de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas de los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2012

	31.12.11	Altas por fusión	Trasposos por fusión	Altas / (Dotaciones)	Bajas/ (Aplicaciones)	31.12.12
Instrumentos de patrimonio						
Empresas del grupo	72.510.144	5.906.183	(575.614)	-	(1.854.150)	75.986.563
Empresas asociadas	32.792.610	-	-	-	-	32.792.610
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo						
Empresas del grupo	(763.459)	-	575.614	(460.343)	-	(648.188)
Empresas asociadas	(5.416.560)	-	-	(473.749)	-	(5.890.309)
	99.122.735	5.906.183	-	(934.092)	(1.854.150)	102.240.676



Ejercicio 2011

	31.12.10	Altas / (Dotaciones)	Bajas/ (Aplicaciones)	Traspaso	31.12.11
Instrumentos de patrimonio					
Empresas del grupo	80.948.021	46	(8.437.923)	-	72.510.144
Empresas asociadas	30.314.351	2.478.259	-	-	32.792.610
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo					
Empresas del grupo	(1.607.546)	(188.462)	1.032.549	-	(763.459)
Empresas asociadas	(4.879.944)	(1.017.991)	481.375	-	(5.416.560)
Desembolsos pendientes sobre participaciones a largo plazo en empresas asociadas	(505.555)	-	-	505.555	-
	104.269.327	1.271.852	(6.923.999)	505.555	99.122.735

Durante el ejercicio 2012 y dentro del proceso de reorganización societario que se está llevando a cabo en las filiales denominadas "Industrialdeak" se han acometido una serie de fusiones por absorción de cara a mejorar la eficiencia en la gestión de dichas sociedades así como una reducción de costes.

De acuerdo con la normativa contable de aplicación en España, la fecha de efectos contables ha sido el 1 de enero de 2012.

Asimismo, los elementos patrimoniales absorbidos se han valorado por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las normas para la formulación de las Cuentas Anuales consolidadas aprobadas por el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, en este caso las formuladas por Grupo Spri (Nota 1), registrándose la diferencia que pueda ponerse de manifiesto en una partida de reservas del patrimonio de la Sociedad absorbente.

En relación a ello, Sprilur, S.A., accionista mayoritario de las sociedades absorbentes y absorbidas participantes en los procesos de fusión indicados anteriormente, sustituirá las acciones de las sociedades absorbidas por las nuevas acciones que le correspondan de la sociedad absorbente valoradas en base al valor consolidado y registrándose la diferencia contra una cuenta de reservas por fusión.

A continuación se describen las fusiones llevadas a cabo en el ejercicio 2012:

- Con fecha 20 de noviembre de 2012 y mediante la correspondiente escritura pública, Mallabiako Industrialdea, S.A. ha absorbido a Okamikako Industrialdea, S.A. la cual se extingue en ese momento, transmitiendo en bloque su patrimonio social a la Sociedad absorbente, quien en el momento cambia su denominación social a la de Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A. El tipo de canje ha consistido en que los socios de Okamikako Industrialdea, S.A. han recibido por 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, no exigiendo dicho procedimiento de canje desembolso alguno para los partícipes. Tras dicha operación no ha afluído importe alguno en concepto de reservas de fusión en la Sociedad.
- Con fecha 4 de julio de 2012 y mediante la correspondiente escritura pública, Urola Garaiko Industrialdea, S.A. ha absorbido a Urola Erdiko Industrialdea, S.A. la cual se extingue en ese momento, transmitiendo en bloque su patrimonio social a la Sociedad absorbente, quien en el momento cambia su denominación social a la de Urolako Industrialdea, S.A. El tipo de canje ha consistido en que los socios de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. han recibido por cada acción que les corresponde 1,5035864 acciones de Urola Garaiko Industrialdea, S.A. de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, no exigiendo dicho procedimiento de canje desembolso alguno para los partícipes. Tras dicha operación han afluído unas reservas de fusión en la sociedad absorbente por importe de 1.491.532 euros.



- Con fecha 2 de agosto de 2012 y mediante la correspondiente escritura pública, Zuatzu Parque Empresarial, S.A. ha absorbido a Zarautzko Industrialdea, S.A. y Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. las cuales se extinguen en ese momento, transmitiendo en bloque su patrimonio social a la Sociedad absorbente, quien en el momento cambia su denominación social a la de Beterri Kostako Industrialdea, S.A. El tipo de canje ha consistido en que los socios de Zarautzko Industrialdea, S.A. han recibido por cada acción de clase A 7,917639 acciones de Zuatzu Parque Empresarial, S.A. y por cada acción de clase B 19,650526 mientras que los socios de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. han recibido por cada acción 0,808335 acciones de Zuatzu Parque empresarial, S.A. de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, no exigiendo dicho procedimiento de canje desembolso alguno para los partícipes. Tras dicha operación han afluado unas reservas de fusión en la Sociedad por importe de 63.480 euros.
- Con fecha 24 de septiembre de 2012 y mediante la correspondiente escritura pública, Irungo Industrialdea, S.A. ha absorbido a Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. la cual se extingue en ese momento, transmitiendo en bloque su patrimonio social a la Sociedad absorbente, quien en el momento cambia su denominación social a la de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.. El tipo de canje ha consistido en que los socios de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. han recibido por cada acción que les corresponde 5,25889 acciones de Irungo Industrialdea, S.A. de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, suponiendo dicho procedimiento de canje una devolución a la Sociedad de 2.101 euros. Tras dicha operación han afluado unas reservas de fusión en la Sociedad por importe de 2.456.203 euros.
- Con fecha 5 de octubre de 2012 y mediante la correspondiente escritura pública, Deba Beheko Industrialdea, S.A. ha absorbido a Debagoieneko Industrialdea, S.A. quien se extingue en ese momento, transmitiendo en bloque su patrimonio social a la Sociedad absorbente, la cual en el momento cambia su denominación social a la de Deba Bailerako Industrialdea, S.A. El tipo de canje ha consistido en que los socios de Debagoieneko Industrialdea, S.A. han recibido por cada acción que les corresponde 0,826202 acciones de Deba Beheko Industrialdea, S.A. de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, no exigiendo dicho procedimiento de canje desembolso alguno para los partícipes. Tras dicha operación han afluado unas reservas de fusión en la Sociedad por importe de 1.094.432 euros.

Las altas del ejercicio 2011 en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo" correspondían al efecto del canje de acciones llevado a cabo tras la fusión de "Aiara Haraneko Industrialdea, S.A." (sociedad absorbida) y Lautadako Industrialdea, S.A." (sociedad absorbente) por la que Sprilur, S.A. adquiere siete acciones adicionales de esta última sociedad. Con fecha 30 de junio de 2011 la Junta General Extraordinaria de Lautadako Industrialdea, S.A. acordó la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que pasa a denominarse Arabako Industrialdea, S.A. Por otro lado las altas en instrumentos de patrimonio en empresas asociadas se referían a ampliaciones en el capital de "Urdulizko Industrialdea, S.A." y "Burtzeña Enpresa Parkea, S.A." por un importe de 1.204.000 euros y 1.274.259 euros, respectivamente.

Las bajas del ejercicio 2012 se corresponden con la liquidación de la sociedad del Grupo Elorrioko Industrialdea, S.A. por la que la Sociedad ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un beneficio de 557.420 euros por la diferencia entre el valor del patrimonio neto de la entidad participada en el momento de la liquidación y el coste de la participación. Dicho beneficio ha sido reconocido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta. La Sociedad ha recibido por este concepto 2.409 miles de euros (2.125 miles en efectivo y 284 miles de euros mediante la subrogación en los derechos de cobro que disponía la sociedad liquidada).



Las bajas del ejercicio 2011 correspondían a las liquidaciones llevadas a cabo durante el ejercicio de las sociedades del grupo Orduñako Industrialdea, S.A y Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. por las que la Sociedad reconoció en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta una pérdida de 5.217 euros y un beneficio de 46.976 euros respectivamente por la diferencia entre el valor del patrimonio neto de la entidad participada en el momento de la liquidación y el coste de la participación.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, y todas ellas auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. en los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

Euros	% de participación directa	Fondos propios 31.12.12				Valor en libros 31.12.12		
		Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Arabako Industrialdea, S.A.	56,75%	12.855.624	875.063	(588.675)	13.142.012	7.651.445	(193.354)	7.458.091
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	51%	4.436.200	4.407.960	(547.449)	8.296.711	1.923.347	-	1.923.347
Arratiako Industrialdea, S.A.	51%	3.440.800	1.609.552	125.965	5.176.317	1.385.059	-	1.385.059
Goierri Behoko Industrialdea, S.A.	51%	5.001.131	3.017.127	(63.293)	7.954.965	2.650.205	-	2.650.205
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	51%	16.376.373	(578.959)	(84.200)	15.713.214	8.174.190	(160.464)	8.013.726
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	51%	2.944.900	592.676	(66.251)	3.471.325	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	51%	11.492.593	481.251	(66.954)	11.906.890	5.861.260	-	5.861.260
Deba Bailarako Industrialdea, S.A. (*)	51%	14.873.115	10.685.136	(330.065)	25.228.186	12.141.017	-	12.141.017
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A. (*)	51%	8.188.589	(836.573)	(239.431)	7.112.585	3.921.788	(294.370)	3.627.418
Beterri Kostako Industrialdea, S.A. (*)	51%	21.379.794	6.193.819	(462.166)	27.111.447	12.213.220	-	12.213.220
Urolako Industrialdea, S.A. (*)	53,23%	14.806.440	3.044.556	(538.824)	17.312.172	8.420.973	-	8.420.973
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. (*)	51%	15.529.840	13.588.969	49.620	29.168.429	10.142.130	-	10.142.130
Total						75.986.563	(648.188)	75.338.375

(*) Sociedades fusionadas durante el ejercicio 2012.



Ejercicio 2011

Euros	% de participación directa	Fondos propios 31.12.11				Valor en libros 31.12.11		
		Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Arabako Industrialdea, S.A.	56,75%	12.855.624	1.377.291	(502.228)	13.730.687	6.850.910	-	6.850.910
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	51%	4.436.200	5.023.900	(615.940)	8.844.160	1.923.347	-	1.923.347
Okamikako Industrialdea, S.A. (*)	51%	6.376.009	(1.990.588)	(1.204)	4.384.217	2.811.563	(575.614)	2.235.949
Arratiako Industrialdea, S.A.	51%	3.440.800	1.470.597	138.955	5.050.352	1.385.059	-	1.385.059
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	51%	16.376.373	(463.447)	(115.512)	15.797.414	8.174.190	(117.508)	8.056.682
Elorrioko Industrialdea, S.A.	51%	3.606.000	1.160.298	(41.845)	4.724.453	1.852.049	-	1.852.049
Debagoieneko Industrialdea, S.A. (*)	51%	10.077.430	4.306.602	(172.580)	14.211.452	6.153.409	-	6.153.409
Urola Garaiko Industrialdea, S.A. (*)	56,36%	6.153.940	1.429.580	(164.185)	7.419.335	3.100.826	-	3.100.826
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	51%	5.001.131	2.892.918	124.209	8.018.258	2.650.205	-	2.650.205
Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (*)	51%	5.754.575	5.060.566	(383.480)	10.431.661	3.828.615	-	3.828.615
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (*)	51%	3.091.544	5.289.729	919.681	9.300.954	2.287.284	-	2.287.284
Zarautzko Industrialdea, S.A. (*)	51%	3.920.201	209.891	(102.183)	4.027.909	2.124.570	(70.337)	2.054.233
Irungo Industrialdea, S.A. (*)	51%	10.571.590	8.718.023	532.358	19.821.971	5.400.743	-	5.400.743
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (*)	51%	5.709.500	160.576	(51.937)	5.818.139	2.903.772	-	2.903.772
Zuatzu Parque Empresarial, S.A. (*)	51%	13.660.730	4.714.654	(647.818)	17.727.566	7.121.398	-	7.121.398
Deba Beheko Industrialdea, S.A. (*)	51%	6.547.120	4.897.957	(278.585)	11.166.492	4.893.176	-	4.893.176
Mallabiako Industrialdea, S.A. (*)	51%	3.305.500	(205.066)	(132.635)	2.967.799	1.685.839	-	1.685.839
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	51%	2.944.900	204.037	388.639	3.537.576	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A.	51%	11.492.593	588.172	(106.921)	11.973.844	5.861.260	-	5.861.260
Total						72.510.144	(763.459)	71.746.685

(*) Sociedades implicadas en 2012 en los procesos de fusión descritos anteriormente.



La información más significativa relacionada con las empresas asociadas, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.12					Valor en libros 31.12.12		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Test Auditores, S.L.	42,87%	21.009.000	21.863.452	(659.895)	42.212.557	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (*)	LKS Auditores, S.L.	27,65%	27.273.799	(3.717.903)	(1.036.881)	22.519.015	8.011.111	(1.220.314)	6.790.797
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. (**)	Moore Stephens AMS, S.L.	49%	14.546.003	(3.281.409)	(192.149)	11.072.445	7.127.570	(1.702.073)	5.425.497
Ibar Zaharra, S.A.	Ernst and Young	22,5%	18.000.000	245.616	48.706	18.294.322	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Moore Stephens AMS, S.L.	50%	4.578.000	(401.895)	(933.949)	3.242.156	4.589.000	(2.967.922)	1.621.078
Total							32.792.610	(5.890.309)	26.902.301



Ejercicio 2011

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.11					Valor en libros 31.12.11		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Test Auditores, S.L.	42,87%	21.009.000	22.146.621	(283.169)	42.872.452	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	LKS Auditores, S.L.	27,65%	26.823.756	(1.656.884)	(997.945)	24.168.927	8.011.111	(1.220.314)	6.790.797
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Moore Stephens AMS, S.L.	49%	14.546.003	(3.041.093)	(240.316)	11.264.594	7.127.570	(1.607.920)	5.519.650
Ibar Zaharra, S.A.	Auren Centro Auditores y Consultores, S.L.	22,5%	18.000.000	160.787	84.829	18.245.616	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Moore Stephens AMS, S.L.	50%	4.578.000	(1.353.241)	776.588	4.001.347	4.589.000	(2.588.326)	2.000.674
Total							32.792.610	(5.416.560)	27.376.050

(*) El auditor incorpora en su informe de auditoría un párrafo de incertidumbre sobre la continuidad del negocio, ya que la misma depende de las aportaciones de los socios promotores de la cooperativa desconociendo el desenlace final del acuerdo pendiente de aprobación sobre nuevas aportaciones a realizar por parte de los mismos. La memoria de la sociedad del ejercicio 2012 indica que los Administradores propondrán en la próxima Asamblea General Ordinaria la realización de nuevas aportaciones para seguir con la actividad, estimándose las necesidades totales de recursos en 3.920 miles de euros para los próximos ejercicios.

(**) El auditor recoge en su Informe de auditoría un párrafo de incertidumbre indicando que existen indicios de contaminación en los terrenos propiedad de la Sociedad desconociéndose los efectos de este hecho en el proyecto a desarrollar.



La Sociedad ha analizado el valor razonable de cada una de las participaciones con el fin de determinar la necesidad de registrar provisiones en cobertura de deterioro. Para ello, y dado que las Sociedades participadas tienen como actividad principal la promoción de parques industriales (suelo, pabellones y oficinas, generalmente), se ha analizado el valor neto realizable de los activos que dichas Sociedades desarrollan, determinado en base a estudios externos (tasaciones realizadas por expertos independientes, desarrolladas de acuerdo con normativa aplicable) o en su caso mediante cálculos internos del valor razonable utilizando comparativas con testigos de mercado.

Una vez determinado el valor de los activos y registrados los deterioros necesarios (en caso de ser aplicable) el neto patrimonial resulta ser el valor representativo del valor razonable de estas participaciones, incrementado por las plusvalías tácitas claras en caso de existir después de considerar su efecto fiscal.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas más importantes se refieren al Programa Industrialdeak. Con carácter general, la participación de la Sociedad en las empresas del Grupo es del 51 por ciento del capital social. El capital restante se reparte entre las Diputaciones Forales (en el caso de Álava es la sociedad pública Álava Agencia de Desarrollo, S.A. y en Bizkaia la sociedad Azpiegiturak, S.A.U.) y los Ayuntamientos de los municipios donde se ubican las sociedades.

El programa "Industrialdeak" tiene por objeto principal fomentar la inversión y creación de puestos de trabajo mediante la constitución de diferentes sociedades, cuya actividad es la construcción y posterior venta o arrendamiento con opción de compra de polígonos industriales. Las sociedades "Industria Lurra" han sido creadas para la promoción industrial mediante la generación de una reserva de suelo industrial ordenado y calificado de cara a poder responder con la mayor celeridad posible a futuros inversores y promotores de proyectos singulares, que pretendan ubicarse en su zona de influencia.

El "Parque Empresarial" tiene por objeto promover la iniciativa e inversión industrial mediante la construcción de un complejo de edificios industriales, gestionando su explotación.

La Sociedad participada Polo de Innovación Garaia, S.Coop. tiene como objeto social el desarrollo de actividades económicas y empresariales, en las áreas relacionadas con la promoción y urbanización de suelos aptos para alojar equipamientos adecuados para la investigación. La Sociedad recibió en ejercicios anteriores una subvención de capital, entendida por la Sociedad como no reintegrable dadas sus características, por importe de 4.860.607 euros (Nota 8.e), con el objeto de financiar una parte de esta participación. En el ejercicio 2012 no se ha aplicado importe alguno de dicha subvención de capital, dado que no se ha practicado corrección de valor alguna en la participación en el patrimonio de aquella sociedad (900.235 euros aplicados en 2011).



El domicilio de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

<u>Empresas del grupo</u>	
Arabako Industrialdea, S.A.	C/Uzbina, 24 Ed. Oficinas - Of.13 Polígono Jundiz 01015 Vitoria (Araba)
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. El Campillo. Ofic. Grles 48509 Abanto y Zierbana (Bizkaia)
Arratiako Industrialdea, S.A.	Bildosola Industrialdea, E-1 Bulegoa -48142 Artea (Bizkaia)
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Goiko Ibarra Kalea, 32-1º Pol. Txaporta 48300 Gernika-Lumo (Bizkaia)
Urolako Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. Argixao, s/n - 20700 Zumárraga (Gipuzkoa)
Goierti Beheko Industrialdea, S.A.	Pol. Industrialdea, C/ Mallutz-Ctra. N. Madrid-Irún, s/n 20240 Ordizia (Gipuzkoa)
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. Ventas C/ Gabiria, 2, 1ºI -20305 Irún (Gipuzkoa)
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	Juan Fermín Gilisagastegi 1- 2º 20018 Donostia
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Bº San Antolin-Pol. Ind. Ibaite 20870 Elgoibar (Gipuzkoa)
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Arteiz Kalea, 4 behe - 48269 Mallabia (Bizkaia)
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Doneztebe Plaza, 1 - 20180 Oiartzun (Gipuzkoa)
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Polígono Apatta, G/ Uzturre 1, E 302, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)
<u>Empresas asociadas</u>	
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Plaza de España 1, 01001 Vitoria - Gasteiz
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	Uribarri Auzoa, 3 - 20500 Arrasate (Gipuzkoa)
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Avda. Altos Hornos de Bizkaia 33 - 48902 Barakaldo (Bizkaia)
Ibar Zaharra, S.A.	Kasko Plaza, 4 - 48910 Sestao (Bizkaia)
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Aita Gotzon, 37 - 48610 Urduliz (Bizkaia)

La Sociedad no ha recibido dividendos durante los ejercicios 2012 y 2011 por la participación en dichas sociedades.



c) Créditos a empresas del grupo y asociadas

El movimiento registrado durante los ejercicios 2012 y 2011 en el epigrafe de "Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo" ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

Euros	Saldo 31.12.11	Fusión (*)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.12
Créditos a largo plazo						
Empresas del grupo	35.252.572	(6.677.921)	1.476.087	(2.901.025)	872.725	28.022.438
Empresas asociadas	3.000.000	-	-	-	-	3.000.000
	38.252.572	(6.677.921)	1.476.087	(2.901.025)	872.725	31.022.438
Créditos a corto plazo						
Empresas del grupo	2.194.440	-	-	-	(872.725)	1.321.715
	2.194.440	-	-	-	(872.725)	1.321.715
Total	40.447.012	(6.677.921)	1.476.087	(2.901.025)	-	32.344.153

(*) Las empresas fusionadas (Nota 6.b) mantenían tanto créditos como depósitos por el Sistema de Tesorería Centralizada (Nota 9.c) por lo que la Sociedad ha procedido a netear las posiciones en el momento de la fecha de efectos contables de la fusión (1 de enero de 2012).

Ejercicio 2011

Euros	Saldo 31.12.10	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.11
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	36.875.813	4.968.013	(7.845.369)	1.254.115	35.252.572
Empresas asociadas	3.000.000	-	-	-	3.000.000
	39.875.813	4.968.013	(7.845.369)	1.254.115	38.252.572
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	3.448.555	-	-	(1.254.115)	2.194.440
	3.448.555	-	-	(1.254.115)	2.194.440
Total	43.324.368	4.968.013	(7.845.369)	-	40.447.012

Con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, se suscribieron en ejercicios anteriores determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen.



De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósitos en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada a un tipo de interés del Euribor a tres meses -0,10% sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. (Nota 9.c). A su vez, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en condiciones similares a las que obtiene su financiación bancaria (a un tipo de interés anual del Euribor a doce meses + 0,85% con revisiones en junio de cada año) que se encuentran registrados dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Ejercicio 2012

Euros	31.12.12		
	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Deba Bailarako Industrialdea, S.A. (****)	3.200.000	-	319.999
Arabako Industrialdea, S.A.	5.200.000	-	4.582.859
Arratiako Industrialdea, S.A.	2.400.000	358.000	1.800.000
Urolako Industrialdea, S.A. (****)	13.588.000	-	8.984.257
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A. (****)	8.420.000	963.715	7.610.000
Urdulizko Industrialdea, S.A. (**)	3.000.000	-	3.000.000
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. (*) (****)	2.500.000	-	2.316.317
Beterri Kostako Industrialdea, S.A. (***) (****)	3.000.000	-	2.409.006
TOTAL	41.308.000	1.321.715	31.022.438

Ejercicio 2011

Euros	31.12.11		
	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Debagoieneko Industrialdea, S.A. (****)	4.000.000	-	2.848.432
Arabako Industrialdea, S.A.	5.600.000	631.363	3.980.000
Arratiako Industrialdea, S.A.	3.000.000	883.618	2.000.000
Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (****)	15.754.000	-	12.221.472
Mallabiako Industrialdea, S.A. (****)	7.600.000	133.650	7.350.000
Okamikako Industrialdea, S.A. (****)	1.280.000	545.809	800.000
Zuatzu Parque Empresarial, S.A. (****)	2.500.000	-	1.327.345
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (*) (****)	2.500.000	-	2.316.317
Urdulizko Industrialdea, S.A. (**)	3.000.000	-	3.000.000
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (***)(****)	3.000.000	-	2.409.006
Total	48.234.000	2.194.440	38.252.572



- (*) Incorpora un efecto de actualización de 890.149 euros (840.476 al 31 de diciembre de 2011) por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.
- (**) Al 31 de diciembre de 2011 incorporaba un efecto de actualización de 138.879 euros por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.
- (***) Incorpora un efecto de actualización de 172.143 euros (237.505 euros al 31 de diciembre de 2011) por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.
- (****) Sociedades fusionadas durante el ejercicio 2012.

El 22 de marzo de 2011 la Sociedad firmó un contrato de financiación con Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida en el ejercicio 2012 por Zuatzu Parque Empresarial, S.A., actualmente denominada Beterri Kostako Industrialdea, S.A.) por el que se le concede un anticipo reintegrable sin interés para el desarrollo de la promoción de Estubegi en Hernani con un límite de 3 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2012 el importe dispuesto asciende a 2.409.006 euros. Este anticipo, se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2015. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 2.236.863 euros. La diferencia por importe de 172.143 euros, registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, la Sociedad concedió a Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida en el ejercicio 2012 por Irungo Industrialdea, S.A., actualmente denominada Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.) un anticipo reintegrable sin interés por importe de 1.800.000 euros, ampliado en 516.317 euros en el ejercicio 2009, y ampliable hasta 2,5 millones de euros. Este anticipo, se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir en el muelle Bordialorda, dentro de las actividades de promoción y gestión de áreas para actividades económicas en el Puerto de Pasaia. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2036. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 1.426.168 euros (1.475.841 euros a 31 de diciembre de 2011). La diferencia por importe de 890.149 euros (840.476 euros en 2011), registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

El Gobierno Vasco concedió en 2003 a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros (Nota 9.b), para aplicarlo a la financiación del anticipo, también sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A. con la finalidad de adquirir activos para su posterior uso industrial. El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A., se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. en la gestión de los citados activos y con posterioridad al cumplimiento de los compromisos adquiridos por esta sociedad con una entidad financiera y con la Sociedad de Capital Desarrollo de Euskadi, S.A. (SOCADE). En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2013. La Sociedad ha solicitado un retraso para la amortización de dicho anticipo (en correspondencia con el solicitado a su vez por la Sociedad participada), motivo por el que no lo ha traspasado a corto plazo, al considerar sus Administradores que el mismo va a ser prorrogado.



Los vencimientos de los créditos concedidos a largo plazo se producirán en los siguientes ejercicios (en euros):

Ejercicios	31.12.12
2014	4.366.116
2015	8.890.006
2016	6.424.999
2017	7.825.000
2018 y siguientes	3.516.317
Total	31.022.438

Ejercicios	31.12.11
2013	9.147.904
2014	7.973.345
2015	9.195.006
2016	6.210.000
2017 y siguientes	5.726.317
Total	38.252.572

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRI en el que ésta se integra (Nota 1), 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 que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2012 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.

Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.



En este sentido, la deuda comercial al 31 de diciembre de 2012 con clientes asciende a 5.802.559 euros (9.049.431 euros al 31 de diciembre de 2011). No obstante, este riesgo se encuentra claramente mitigado por el hecho de que en la mayor parte de las ocasiones las ventas son realizadas con pago al contado. En los casos en los que se acuerdan pagos aplazados, estos importes se encuentran adecuadamente garantizados mediante aval bancario o con la inclusión de cláusulas con condición resolutoria de la venta y recuperación del activo.

En cuanto a los créditos a empresas del grupo y asociadas cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 32,3 millones de euros, aproximadamente (40,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2011) corresponden principalmente a entregas a largo plazo para inversiones estratégicas.

b) Riesgo de liquidez:

El 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.

La Dirección Financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE). En este sentido, la Sociedad tiene dispuestos 54.712.335 euros (Nota 9) (54.811.451 euros a 31 de diciembre de 2011) de las líneas contratadas con entidades de crédito. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tenía contratadas disposiciones adicionales en líneas de crédito por importe de 5.287.665 euros (Nota 9.a) (5.188.549 euros en 2011).

Asimismo, según se indica en esta nota, con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen. De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. Adicionalmente, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en las mismas condiciones en que obtiene créditos de entidades financieras.

Por otra parte, las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidas en torno al Euribor y que se detallan en la Nota 9 de la memoria.

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAE, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.



No obstante lo anterior, la Sociedad contrata periódicamente a Expertos Independientes para tasar los activos inmobiliarios de su propiedad de cara a evaluar la recuperabilidad de los mismos (Nota 4.g). Adicionalmente, la Dirección y los Administradores de la Sociedad realizan un exhaustivo análisis de recuperabilidad de cualquier operación de compra antes de llevarla a cabo mediante escritura pública o mediante un contrato de promesa de compraventa (Nota 7).

Información cuantitativa-

A lo largo de la memoria adjunta se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 1 y 12). En caso de haberse incrementado los tipos de interés en un 1%, el efecto en el gasto financiero neto de los ejercicios 2012 hubiera ascendido en unos 485 miles de euros, aproximadamente.



7. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011, en función de su ubicación y tipo es el siguiente (en euros):

Promoción	Saldo 31.12.2012	Saldo 31.12.2011
Elorrio	4.100.605	4.099.763
Azpeitia	10.415.609	10.378.018
Ormaiztegi	3.767.749	3.757.111
Legutiano	8.608.959	8.618.260
Santurtzi	3.637.991	3.637.991
Ezkio-Itsaso	6.272.475	6.200.167
Elgoibar	1.328.776	1.328.683
Vitoria	2.653.302	2.417.479
Gabiria	682.115	682.115
Aretxabaleta	2.366.682	2.337.613
Eibar	4.355.633	4.349.698
Zamudio (Nota 1)	1.241.892	1.241.892
Otros	3.805.554	4.028.319
Terrenos y solares	53.237.342	53.077.109
Corrección valorativa terrenos y solares	(8.827.281)	(5.301.852)
Total terrenos y solares	44.410.061	47.775.257
Kanpezu (*)	-	1.630.211
Ortuella	11.256.126	6.131.311
Total promociones en curso	11.256.126	7.761.552
Portugalete	771.100	770.382
Mallabia	1.797.464	1.797.218
Hernani	3.554.647	3.526.940
Artea	2.601.025	2.595.963
Rentería	3.349.484	3.552.790
Bergara	25.750.367	25.619.659
Irún	7.057.085	9.639.110
Eibar	7.193.442	13.099.792
Azkoitia	903.919	901.300
Zamudio (Nota 1)	1.373.423	1.256.244
Lantaron (Nota 1)	655.533	655.533
Orduña	1.062.800	1.056.543
Kanpezu (*)	1.630.211	-
Otros	3.901.300	4.103.528
Edificios y polígonos terminados	61.601.800	68.575.002
Corrección valorativa polígonos terminados	(783.104)	(637.759)
Total edificios y polígonos terminados	60.818.696	67.937.243
Anticipos a proveedores	6.940.000	3.817.000
Total existencias	123.424.883	127.291.022

(*)Promoción traspasada de promociones en curso a edificio y polígono terminado a 31 de diciembre de 2012.



El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 y la composición del mismo, ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

Euros	Saldo 31.12.2011	Compras de terrenos	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración financieros	Dotaciones por deterioro	Recuperación de activo (rescisión contrato)	Retiros (coste de las ventas)	Trasposos (Nota 5)	Saldo 31.12.2012
Terrenos y solares	53.077.109	(9.076)	169.309	-	-	-	-	-	53.237.342
Promociones en curso	7.761.522	-	5.013.427	111.388	-	-	-	(1.630.211)	11.256.126
Edificios y polígonos terminados	68.575.002	-	484.973	-	-	72.857	(9.303.403)	1.772.371	61.601.800
Deterioro terrenos y solares	(5.301.852)	-	-	-	(3.525.429)	-	-	-	(8.827.281)
Deterioro de polígonos terminados	(637.759)	-	-	-	(72.808)	-	-	(72.537)	(783.104)
Anticipos a proveedores	3.817.000	3.123.000	-	-	-	-	-	-	6.940.000
Total	127.291.022	3.113.924	5.667.709	111.388	(3.598.237)	72.857	(9.303.403)	69.623	123.424.883

Ejercicio 2011

Euros	Saldo 31.12.2010	Compras de terrenos	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración Centro Empresas Zamudio (Nota 1)	Incorpo- ración financieros	Dotaciones por deterioro	Retiros (coste de las ventas)	Trasposos	Saldo 31.12.2011
Terrenos y solares	55.753.227	1.060.444	773.758	1.241.892	-	-	-	(5.752.212)	53.077.109
Promociones en curso	13.164.426	-	3.675.605	-	49.207	-	-	(9.127.716)	7.761.522
Edificios y polígonos terminados	55.496.999	794.254	543.936	1.911.777	7.427	-	(6.242.983)	16.063.592	68.575.002
Deterioro terrenos y solares	(4.877.425)	-	-	-	-	(424.427)	-	-	(5.301.852)
Deterioro de polígonos terminados	(393.426)	-	-	(160.963)	-	(83.370)	-	-	(637.759)
Anticipos a proveedores	-	3.817.000	-	-	-	-	-	-	3.817.000
Total	119.143.801	5.671.698	4.993.299	2.992.706	56.634	(507.797)	(6.242.983)	1.183.664	127.291.022

Principales variaciones-

Terrenos y solares-

Las adiciones más significativas del ejercicio 2011 correspondían a la compra de varias parcelas urbanizadas en la promoción de Orduña por 1.056 miles de euros que fueron posteriormente traspasadas durante el ejercicio 2011 al epígrafe "Edificios y polígonos terminados" del balance de situación adjunto ya que se pusieron a la venta en las condiciones en las que actualmente se encuentran.

Adicionalmente fueron traspasados al epígrafe de "Promociones en curso" del balance de situación adjunto las promociones de Ortuella y Kanpezu.

Dentro de este apartado se encuentra el Proyecto Vitoria Industria Airpark (VIAP). Se trata de un proyecto para el desarrollo de un polígono industrial destinado a empresas de logística, junto al aeropuerto de Vitoria. La Sociedad recibió en 2010 financiación específica de Gobierno Vasco para este proyecto (Nota 9.b).



Promociones en curso, edificios y polígonos terminados-

Las adiciones de los ejercicios 2012 y 2011 relativas al epígrafe "Promociones en curso, edificios y polígonos terminados" se corresponden principalmente con las certificaciones de obra y los costes de urbanización o edificación de las promociones que la Sociedad está desarrollando (Ballonti-Ortuella en el ejercicio 2012 y Ballonti-Ortuella y Kanpezu en 2011). Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha traspasado al epígrafe "Edificios y productos terminados" la promoción de Kanpezu.

En el ejercicio 2011 finalizaron las obras de edificación de Eibar, traspasándose al epígrafe "Edificio y Polígonos Terminados".

La dotación por deterioro realizado en el ejercicio 2012 en terrenos y solares corresponde al terreno de Ezkio-Itsaso. Dicha dotación se ha registrado por importe de 3.525 miles de euros en el epígrafe "Aprovisionamientos- Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

La Sociedad cuenta con un compromiso respecto a la parte pendiente de venta de la promoción de Hernani por la que la Sociedad ha registrado deterioros netos por importe de 72.808 euros (13.860 euros al 31 de diciembre de 2011 -Nota 11.b) registrados en el epígrafe "Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En cuanto a los retiros de 2012 se corresponden fundamentalmente con el coste de ventas de las unidades entregadas en las promociones de Eibar, Irún, Renteria y Erandio (Erandio, Portugalete, Renteria, Eibar, Oiartzun, Zestoa y Bergara en 2011) y en menor medida, a regularizaciones en base a experiencia previa y análisis de presupuestos de los costes de ventas registrados en ejercicios anteriores.

El detalle de las ventas de parcelas de edificios y polígonos terminados, es el siguiente, en euros (Nota 11.a):

Euros	2012	2011
Erandio	348.024	448.897
Eibar (Notas 8 y 12)	7.464.029	1.046.762
Portugalete	-	2.548.321
Renteria	304.083	473.484
Oiartzun	-	420.000
Zestoa	-	2.292.629
Bergara	-	911.100
Zamudio	100.173	-
Irún	3.423.762	-
Total	11.640.071	8.141.193



Según se indica en la Nota 4.g, la cuenta "Existencias" recoge la totalidad de los costes de polígonos destinados a la venta, aun cuando su periodo de realización pueda ser superior a un año. En este sentido, el detalle de las existencias de ciclo largo, propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Euros	31.12.2012	31.12.2011
Terrenos y solares	44.410.061	47.775.257
Promociones en curso	11.256.126	7.761.522
Edificios y polígonos terminados	56.734.098	62.965.437
Saldo final	112.400.285	118.502.216

Básicamente se han considerado existencias de ciclo corto aquellas para las que se dispone de contratos de promesa de compra-venta en la actualidad, para los que en algunos casos incluso se han recibido anticipos.

Anticipos a proveedores-

El 17 de junio de 2010 la Sociedad firmó un contrato de promesa de compra por una serie de fincas industriales situadas en Gúeñes en la que el tercero se comprometía a realizar la transformación urbanística de las fincas y edificación de 48 pabellones industriales que serán objeto de compra por Sprilur, S.A. una vez los mismos se encuentren construidos y libres de cargas y gravámenes. La Sociedad ha realizado pagos a cuenta por un total de 6.940.000 euros (3.817.000 euros en el ejercicio 2011) por los que ha recibido avales en garantía del cumplimiento de las obligaciones del vendedor. En el contrato inicial se establecía como límite el 31 de diciembre de 2012 para elevar a público el contrato de promesa de compra si bien las partes han decidido retrasarlo a la primera mitad del ejercicio 2013. El compromiso total adquirido por la Sociedad asciende a 18.688.000 euros, aunque en un primer momento se adquirirán pabellones por importe de 6.950.000 euros, existiendo una opción de compra por parte de la Sociedad sobre los pabellones restantes dependiendo de la demanda, hasta el importe total antes mencionado por un plazo de 5 años desde la firma del citado contrato. Asimismo, los Administradores de la Sociedad consideran que, en base a los precios de venta previstos de dichos pabellones, la recuperabilidad del coste de adquisición de los mismos se encuentra asegurada.

Gastos financieros activados-

La capitalización de gastos financieros, de acuerdo con la política contable que se explica en la Nota 4.g, corresponde al coste de financiación de la promoción en curso de Ballonti-Ortuella (Ballonti-Ortuella y Eibar en el ejercicio 2011) que en 2012 han ascendido a 111.388 euros (56.634 euros al 31 de diciembre de 2011), registrados en la cuenta "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe acumulado al 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.570.838 euros (1.459.450 euros al 31 de diciembre de 2011).

Previsiones de Inversión-

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene suscritos compromisos de inversión en los distintos polígonos por importe de 36.190.646 euros (68.755.695 euros al 31 de diciembre de 2011).



La Sociedad ha firmado un nuevo contrato de promesa de compra-venta de parcelas urbanizadas en polígonos de Galdakao a adquirir como límite en 2014 por importe de 30.855.000 euros. La Dirección de la Sociedad, en base a estudios internos de repercusión de las naves a construir en dichas parcelas, considera que no existe ningún riesgo de recuperabilidad de esta futura inversión.

Asimismo, durante el ejercicio 2012 ha sido resuelto el contrato de promesa de compra-venta de parcelas urbanizadas de Igorre por importe de 13.169.955 euros incluido en las previsiones de inversión existentes al 31 de diciembre de 2011.

Avaless-

Relacionados con la actividad de la Sociedad, se han entregado avales por importe de 4.041.319 euros a 31 de diciembre de 2012 (4.179.740 al 31 de diciembre de 2011) a favor de distintos Ayuntamientos y a la Diputación Foral de Bizkaia en concepto de garantía por las distintas obras que se realizan en la actualidad, de los que los Administradores estiman que no se derivará pasivo alguno. Por otro lado, la Sociedad ha recibido avales en cobertura de las distintas obras que realizan determinados proveedores de la misma y los pagos realizados a cuenta de futuras compras que a 31 de diciembre de 2012 ascienden a 9.304.010 euros (9.513.797 euros a 31 de diciembre de 2011).

Provisiones de fin de obra-

Tal y como describe la Nota 4.j, la cuenta del pasivo Provisiones a corto plazo recoge los costes pendientes de incurrir relativos a aquellas parcelas vendidas antes de la finalización de las obras del polígono en el que se encuentran. El movimiento habido en esta cuenta ha sido el siguiente:

Euros	2012	2011
Saldo inicial	-	141.605
Dotaciones netas	100.976	2.015
Aplicaciones	-	(143.620)
Saldo final	100.976	-

El saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2012 se corresponde fundamentalmente con obras pendientes del polígono de Matsaria (Eibar).

Anticipos y depósitos de clientes-

El detalle de los anticipos y depósitos a cuenta de la venta de edificios y parcelas en distintos polígonos, al cierre del ejercicio es como sigue:

Euros	31.12.12		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	866.999	2.166.999
Depósitos recibidos	-	38.882	38.882
	1.300.000	905.881	2.205.881
Actualización	(145.270)	-	(145.270)
Total	1.154.730	905.881	2.060.611



Euros	31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	1.137.402	2.437.402
Depósitos recibidos	-	30.051	30.051
	1.300.000	1.167.453	2.467.453
Actualización	(198.725)	-	(198.725)
Total	1.101.275	1.167.453	2.268.728

De los anticipos recibidos, 1.300.000 euros corresponden al importe de la edificación futura en el polígono de Ortuella a entregar previsiblemente en 2016 a consecuencia de una operación de permuta firmada en 2007, por la que se adjudicarían por el mismo valor pabellones en el polígono de Ortuella. De acuerdo a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad, de dicha operación no se prevé que se derive ningún quebranto.

El importe de las ventas futuras comprometidas, de acuerdo con los contratos suscritos al cierre del ejercicio asciende a 8.021.959 euros (8.711.608 euros al 31 de diciembre de 2011).

8. Patrimonio Neto y Fondos Propios

a) Capital escriturado

El capital social de Sprilur, S.A., asciende al 31 de diciembre de 2012 a 189.048.700 euros, y está representada por 1.890.487 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas ha aprobado una ampliación del capital social por importe de 939.700 euros mediante la emisión de 9.397 acciones nominativas totalmente suscritas y desembolsadas mediante la compensación del crédito por importe de 939.700 euros (Nota 9.c) del que era titular la Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A. Dicha operación ha contado con el preceptivo Informe de Experto Independiente (Deloitte, S.L.) en base a lo dispuesto por la normativa mercantil.

Adicionalmente, con fecha 11 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas ha aprobado una ampliación del capital social por importe de 1.100.000 euros mediante la emisión de 11.000 acciones nominativas 100 euros suscritas y desembolsadas íntegramente por Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A.



El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Número de acciones	Porcentaje de participación	Euros
Sociedad para la Transformación Competitiva S.A.	1.744.357	92,27%	174.435.700
Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	146.130	7,73%	14.613.000
Total	1.890.487	100%	189.048.700

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión es de libre disposición. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta 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.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

d) Reservas de fusión

En este ejercicio 2012, se han puesto de manifiesto reservas por fusión de importe de 5.906 miles de euros con motivo de las operaciones societarias descritas en la Nota 6. Estas reservas son de libre disposición.

e) Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas para los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente (en euros):



Ejercicio 2012

Euros	Saldo 31.12.11	Bajas (Nota 10.c)	Efecto impositivo de las bajas	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 10.c)	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo 31.12.12
Subvenciones no reintegrables (Nota 6.b)	2.621.011	-	-	-	-	2.621.011
Otras subvenciones	2.157.973	(1.222.860)	342.401	(426.054)	119.295	970.755
Total	4.778.984	(1.222.860)	342.401	(426.054)	119.295	3.591.766

Ejercicio 2011

Euros	Saldo 31.12.10	Adiciones (*) (Nota 10.c)	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 10.c)	Efecto impositivo	Saldo 31.12.11
Subvenciones no reintegrables (Nota 6.b)	3.269.180	-	-	(900.235)	252.066	2.621.011
Otras subvenciones	2.442.026	80.188	(22.453)	(474.705)	132.917	2.157.973
Total	5.711.206	80.188	(22.453)	(1.374.940)	384.983	4.778.984

(*) Incorpora altas por 206.953 euros y bajas por 126.765 euros.

La Sociedad recibió una subvención de capital por importe de 4.860.607 euros, con el objeto de financiar parte de la inversión en Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (Nota 6.b). Una vez realizada la inversión, la Sociedad considera que se han cumplido las condiciones establecidas en su concesión, por lo que la considera como no reintegrable y, por lo tanto, en 2008 fue registrada dentro del patrimonio neto, una vez deducido su efecto fiscal, que ascendió a 1.360.970 euros (Nota 10). Dicha subvención presenta un saldo de 2.621.011 euros a 31 de diciembre de 2012.

El detalle de la cuenta "Otras subvenciones" tal y como se indica en la presente Nota, corresponde a las subvenciones implícitas de los préstamos sin interés o con un tipo de interés inferior a los de mercado.

Las bajas registradas en el ejercicio 2012 en el capítulo de "Otras subvenciones" se corresponden con la subvención implícita adicional generada por la financiación concedida por Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorerrako Sozietatea, S.A. por el crédito bolsa de suelo recibido en el ejercicio 2008 (Nota 9.c), ya que, como pago de la parcela vendida en el ejercicio al Gobierno Vasco (Notas 7 y 12), por importe aproximado de 7,5 millones de euros, el Gobierno Vasco le ha cedido a Sprilur, S.A. un crédito que ostentaba contra la Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A. (SPRI) por dicho importe, procediendo el 30 de septiembre de 2012 a cancelar las posiciones entre ambas sociedades y, por lo tanto, a dar de baja la subvención implícita registrada.



Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el detalle de las subvenciones implícitas registradas con su efecto impositivo es el siguiente:

Euros	31.12.12			31.12.11		
	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto
Deudas con empresas del grupo (Nota 9.c)	-	-	-	1.395.511	(390.743)	1.004.768
Préstamo del Gobierno Vasco (Nota 9.b)	1.348.271	(377.516)	970.755	1.601.675	(448.470)	1.153.205
Total	1.348.271	(377.516)	970.755	2.997.186	(839.213)	2.157.973

9. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, que corresponden íntegramente a débitos y partidas a pagar, es la siguiente:

Euros	31.12.12		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.a) (*)	-	54.712.335	54.712.335
Otros pasivos financieros (Nota 5)	137.396	19.652	157.048
Préstamos Gobierno Vasco (Notas 9.b y 12) (*)	3.000.000	3.932.050	6.932.050
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 6.c, 9.c y 12)	-	25.334.981	25.334.981
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Proveedores	-	1.650.088	1.650.088
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	-	18.150	18.150
Personal	-	11.393	11.393
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	-	245.023	245.023
Anticipos de clientes (Nota 7)(*)	1.154.730	905.881	2.060.611
Total	4.292.126	86.829.553	91.121.679

(*) Independientemente de su vencimiento contractual, que es fundamentalmente el largo plazo, al estar asociados a la financiación de las existencias en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, se ha clasificado como pasivo corriente dentro del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012.



Euros	31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo-			
Deudas con entidades de crédito (*)	2.478.305	52.333.146	54.811.451
Otros pasivos financieros (Nota 5)	108.826	22.581	131.407
Préstamos Gobierno Vasco (Notas 9.b y 12) (*)	2.861.121	3.817.524	6.678.645
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 6.b, 9.c y 12) (*)	939.700	45.956.605	46.896.305
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Proveedores	-	3.257.029	3.257.029
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	-	17.700	17.700
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	11.164	11.164
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	-	844.672	844.672
Anticipos de clientes (Nota 7)	1.101.275	1.167.453	2.268.728
Total	7.489.227	107.427.874	114.917.101

(*) Independientemente de su vencimiento contractual, que es el largo plazo, al estar asociados a la financiación de las existencias en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, se ha clasificado como pasivo corriente dentro del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011.

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad tiene líneas de crédito contratadas con diferentes entidades de crédito, siendo el saldo dispuesto como sigue (en euros):

	31.12.12	31.12.11
	Dispuesto	Dispuesto
Préstamos y créditos de entidades de crédito		
Corrientes	54.712.335	52.333.146
No corrientes	-	2.478.305
	54.712.335	54.811.451

Toda la financiación en vigor al cierre fue contratada durante el ejercicio 2010 y el límite de la misma asciende a 60 millones de euros. El límite disponible y no dispuesto de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad con las diferentes entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012, asciende, por tanto a 5.287.665 euros (5.188.549 euros al 31 de diciembre de 2011- Notas 6.d y 13.d).

El tipo de interés de estas deudas es de mercado, indexado a Euribor.

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes (en euros):



Ejercicio 2012

Años	Pólizas de Crédito
2013	10.534.691
2014	11.000.000
2015	11.000.000
2016	11.000.000
2017 y siguientes	11.177.644
TOTAL	54.712.335

Ejercicio 2011

Años	Pólizas de Crédito
2013	10.011.451
2014	10.200.000
2015	10.600.000
2016 y siguientes	24.000.000
TOTAL	54.811.451

b) Préstamos del Gobierno Vasco

Según se indica en la Nota 6.c de la memoria, el Gobierno Vasco concedió a la Sociedad en 2003 un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros, para aplicarlo a la financiación del anticipo, sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A.

El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A. se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2013, aunque se ha solicitado una prórroga al 31 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2011, la deuda se presentaba neta de la subvención implícita por importe de 138.879 euros (Nota 8.e).

Por otra parte, el Consejo de Gobierno acordó, el día 15 de junio de 2010, conceder a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por un importe máximo de 20.181.986 euros para financiar las inversiones relacionadas con el Proyecto Vitoria Industrial Air Park - VIAP (Nota 7), de lo que la Sociedad ya ha recibido 5.280.320 euros. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda no será devuelta íntegramente hasta el ejercicio 2029, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita por importe de 1.348.271 euros a 31 de diciembre de 2012 (1.462.796 euros al 31 de diciembre de 2011) (Nota 8.e).



c) *Deudas con empresas del grupo y asociadas*

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Euros	31.12.12			31.12.11		
	Principal	Subvención Implícita	Neto	Principal	Subvención Implícita (Nota 8.e)	Neto
Pasivo no corriente						
Préstamo transformable en subvención	-	-	-	939.700	-	939.700
Total largo plazo	-	-	-	939.700	-	939.700
Pasivo corriente						
Crédito bolsa de suelo	-	-	-	7.509.100	(1.395.511)	6.113.589
Depósitos recibidos	25.334.981	-	25.334.981	39.337.461	-	39.337.461
Desembolsos exigidos sobre participaciones en el patrimonio neto (Nota 8.b)	-	-	-	505.555	-	505.555
Total corto plazo	25.334.981	-	25.334.981	47.352.116	(1.395.511)	45.956.605

Desde el ejercicio 2004, la Sociedad tenía afecto al buen fin de una operación de arrendamiento con opción de compra, el préstamo sin interés concedido por "Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.", el cual ha sido capitalizado durante el ejercicio 2012 (Nota 8).

En el ejercicio 2008, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. acordó la concesión a la Sociedad de un crédito sin interés por importe de 7.509.100 euros para el desarrollo de proyectos empresariales en Ezkio-Itsaso y Gabiria. Este crédito ha sido compensado en el contexto de la operación de venta de Matsaria al Gobierno Vasco (Notas 7 y 8.e).

El resto del saldo acreedor hace referencia a los "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente" (Nota 6.c) suscritos entre Sprilur, S.A. y sus empresas del grupo (Nota 6). El detalle al cierre del ejercicio es el siguiente:

Euros	31.12.12	31.12.11
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	2.768.583	2.718.582
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	3.550.888	3.658.000
Elorrioko Industrialdea, S.A. (*)	-	4.414.954
Urola Garaiko Industrialdea, S.A. (**)	-	2.502.145
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	2.077.458	1.853.883
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (**)	-	3.700.902
Zarautzko Industrialdea, S.A. (**)	-	774.839
Irungo Industrialdea, S.A. (**)	-	4.556.881
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (**)	-	5.007.825
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A	2.320.000	1.800.000
Deba Beheko Industrialdea, S.A. (**)	-	5.270.000
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	2.604.450	3.079.450
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	4.133.819	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	7.879.783	-
Total	25.334.981	39.337.461



(*) Sociedad liquidada durante el ejercicio 2012 (Notas 6 y 12).

(**) Sociedades implicadas en los procesos de fusión de las sociedades participadas durante el ejercicio 2012 (Nota 6).

Se han devengado gastos financieros por importe de 620.366 euros (1.020.175 al 31 de diciembre de 2011).

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) *Saldos con Administraciones Públicas*

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Euros	31.12.12		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	1.396.798	-	1.396.798
Activos por impuesto corriente (Nota 6.a)	-	499.643	499.643
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA (Nota 6.a)	-	171.086	171.086
Total saldos deudores	1.396.798	670.729	2.067.527
Pasivo por impuesto diferido	1.396.798	-	1.396.798
Otras deudas con las Administraciones Públicas			
IRPF	-	28.048	28.048
Seguridad Social	-	28.225	28.225
IVA	-	116.039	116.039
Otros	-	72.111	72.111
Total sados acreedores	1.396.798	245.023	1.641.821

Euros	31.12.11		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	1.858.494	-	1.858.494
Activos por impuesto corriente	-	309.155	309.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	658.176	658.176
Total saldos deudores	1.858.494	967.331	2.825.825
Pasivo por impuesto diferido	1.858.494	-	1.858.494
Otras deudas con las Administraciones Públicas			
IRPF	-	76.160	76.160
Seguridad Social	-	23.725	23.725
IVA	-	686.504	686.504
Otros	-	58.283	58.283
Total sados acreedores	1.858.494	844.672	2.703.166



b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades es la correspondiente a la Norma Foral 3/1996 de 26 de junio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 6/2007, de 27 de marzo la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.

En lo concerniente a la Norma Foral 1/2012, de 29 de febrero, por la que se aprueban medidas transitorias para los periodos 2012 y 2013, establece una limitación al importe de bases imponibles negativas para sociedades que no tengan consideración de pequeñas empresas, del 70% de la base imponible previa. Las bases imponibles negativas generadas y pendientes de aplicar podrán compensarse a efectos fiscales con las rentas positivas de los periodos impositivos sucesivos sin límite temporal.

En lo relativo a la aplicación de las deducciones en el Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 1/2012, también ha minorado transitoriamente para los ejercicios 2012 y 2013, exceptuando el caso de las pequeñas empresas, la aplicación de las deducciones (salvo las consideradas sin límite contempladas en los artículos 40 a 42 de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto de Sociedades) no pudiendo superar la suma de las mismas el 35% de la cuota líquida.

El resultado contable antes de impuestos de los ejercicios 2012 y 2011 coincide con la base imponible excepto por la diferencia del gasto derivado de transacciones del patrimonio neto correspondiente a cada uno de los ejercicios (Nota 10.c).

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2012		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio-			
Subvenciones (Nota 8.e)	-	1.222.860	1.222.860
Con origen en ejercicios anteriores-			
Subvenciones (Nota 8.e)	-	426.054	426.054
Total impuesto diferido	-	1.648.914	1.648.914
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	-	(461.696)



	Ejercicio 2011		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio- Subvenciones (Nota 8.e)	(206.953)	126.765	(80.188)
Con origen en ejercicios anteriores- Subvenciones (Nota 8.e)	-	1.374.940	1.374.940
Total impuesto diferido	(206.953)	1.501.705	1.294.752
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	-	(362.531)

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2012 un gasto con cargo a patrimonio neto de 1.704 euros (8.823 euros al 31 de diciembre de 2011) correspondiente a los gastos derivados de transacciones del patrimonio neto.

d) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos (cuenta de resultados)	(4.750.299)	(1.884.535)
Resultado contable antes de impuestos (Patrimonio)	(1.704)	(8.223)
Cuota al 28%	(1.330.560)	(529.972)
Impacto diferencias temporarias	(461.696)	(362.531)
Cuota por bases imponibles negativas no activadas	1.330.560	529.972
Total (gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias (impuesto diferido)	(461.696)	(362.531)

La totalidad del gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se corresponde al impuesto diferido.



e) Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

El movimiento habido en el saldo de estas cuentas durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2012

	31.12.11	Altas	Bajas	31.12.12
Bases imponibles negativas	1.858.494	-	(461.696)	1.396.798
Total activos por impuesto diferido	1.858.494	-	(461.696)	1.396.798
Subvenciones no reintegrables	(1.019.282)	-	-	(1.019.282)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(839.212)	-	461.696	(377.516)
Total pasivos por impuesto diferido (Nota 10.d)	(1.858.494)	-	461.696	(1.396.798)

Ejercicio 2011

	31.12.10	Altas	Bajas	31.12.11
Bases imponibles negativas	2.221.024	22.453	(384.983)	1.858.494
Total activos por impuesto diferido	2.221.024	22.453	(384.983)	1.858.494
Subvenciones no reintegrables	(1.271.348)	-	252.066	(1.019.282)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(949.676)	(22.453)	132.917	(839.212)
Total pasivos por impuesto diferido (Nota 10.d)	(2.221.024)	(22.453)	384.983	(1.858.494)

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los citados créditos fiscales existentes, dichos importes no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad.

f) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no es probable que se generen en el plazo requerido por la normativa contable, bases imponibles positivas que permitan su recuperación.

El detalle de los créditos fiscales (registrados y no registrados) a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente (en euros):



Bases imponibles negativas (año de generación)	En base	En cuota
	34.287.868	9.600.602
1995	784.265	219.594
1996	2.282.955	639.227
1998	277.947	77.825
1999	692.200	193.816
2000	1.990.117	557.233
2001	1.846.786	517.100
2002	559.216	156.580
2003	1.926.968	539.551
2004	833.059	233.257
2005	1.359	381
2006	3.552.406	994.674
2007	1.033.882	289.487
2009	1.007.339	282.055
2010	10.854.608	3.039.290
2011	1.892.758	529.972
2012	4.752.003	1.330.560
Deducciones pendientes y otros (*)	-	161.885
Total activos por impuesto diferido (registrados y no registrados)	-	9.762.487

(*) Generadas a partir del ejercicio 2003.

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos. No obstante, debido a que las normas fiscales aplicadas por la Sociedad pueden ser objeto de diferentes interpretaciones por parte de las autoridades fiscales, podrían existir para los años pendientes de inspección determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que dichos pasivos contingentes se materialicen es remota y, en cualquier caso, no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad consideradas en su conjunto.

Actualización de Balances – Decreto Foral Normativo 11/2012, de 18 de diciembre

El Decreto Foral Normativo 11/2012, de 18 de diciembre, de Actualización de Balances, establece la opción para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas y los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en territorio foral a través de un establecimiento permanente, de realizar una actualización de balances.



La actualización de valores que hace posible el Decreto Foral Normativo 11/2012, en sintonía con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con regulación similar para los sujetos bajo normativa estatal, tiene plena cobertura, como la tenía el antecedente inmediato, en el marco jurídico delimitado por la Cuarta Directiva 78/660/CEE del Consejo, de 25 de julio de 1978, relativa a las cuentas anuales de determinadas formas de sociedad, que en este punto no se ha visto modificada, y se adopta en el ejercicio de la soberanía interna que todos los Estados Miembros tienen para delimitar el marco de información financiera aplicable en las cuentas anuales individuales y en las cuentas anuales consolidadas de las sociedades que no están admitidas a cotización, en los términos previstos en el Reglamento 1606/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad no prevén ejercitar la opción de actualización contemplada en la citada Ley.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde fundamentalmente a la venta de parcelas y edificios en polígonos industriales y se desglosa por conceptos de la siguiente forma:

	Euros	
	2012	2011
Venta de pabellones y parcelas en polígonos industriales (Nota 7)	11.640.071	8.141.193
Arrendamiento de oficinas y edificios (Nota 5)	510.425	133.227
Prestación de servicios y otros	106.095	39.021
Ingresos financieros recibidos de sociedades dependientes (Notas 6 y 12)	1.024.110	1.174.047
Total	13.280.701	9.487.488

El total de las ventas de la Sociedad se han realizado en territorio nacional.

b) Consumos de explotación

Los consumos de explotación se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	2012	2011
Variación de existencias obra en curso y producto terminado (Nota 7)	3.589.986	(5.706.688)
Deterioro obra en curso y producto terminado	72.808	83.370
Aprovisionamientos		
Compras y otros	5.909.878	8.031.661
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 7)	(160.233)	3.918.010
Deterioro de existencias terrenos y solares (Nota 7)	3.525.429	424.427
Total	12.937.868	6.750.780

El total de las compras de la Sociedad se ha realizado en territorio nacional.



La Sociedad distribuye en la cuenta de resultados los aprovisionamientos por tipo de activo adquirido, independientemente de la cuenta de existencias de la que suponga una variación, dado que considera que refleja de una forma más clara el efecto de su actividad. No obstante, se muestran en el detalle anterior las variaciones de existencias por cuenta contable concreta.

c) Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

	2012	2011
Seguridad Social	271.644	266.849
Otras cargas sociales - Aportaciones	-	21.094
Total	271.644	287.943

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se entienden entidades vinculadas cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

Se consideran operaciones con entidades vinculadas aquellas realizadas con empresas del grupo y asociadas. Adicionalmente, se incluyen aquellas transacciones con entidades de la Comunidad Autónoma de Euskadi que pueden estar influenciadas por la naturaleza pública de la Sociedad.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2012 y 2011, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Sociedad dominante del grupo
Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Empresa perteneciente al Grupo SPRI
Parques Tecnológicos	Empresas del grupo
Sociedades del programa Industrialdeak	Empresas relacionadas
Gobierno Vasco y entidades relacionadas	Consejeros
Administradores	Alto directivo
Director General	

Los gastos de gestión cargados por la Sociedad, se basan en los gastos incurridos de forma centralizada, que se imputan equitativamente a cada sociedad del grupo.

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



a) **Entidades vinculadas**

Los saldos registrados al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 con entidades vinculadas son los siguientes (en euros):

	31.12.12				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del subgrupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Anticipos reintegrables (Nota 9.b)	-	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Deudas a corto plazo (Nota 9.c)	-	(25.334.981)	-	(3.932.050)	(29.267.031)
Créditos a largo plazo (Nota 6.c)	-	28.022.438	3.000.000	-	31.022.438
Créditos a corto plazo (Nota 6.c)	-	1.321.715	-	-	1.321.715
Clientes, empresas del grupo (Nota 6.a)	-	3.635	6.604	-	10.239
Proveedores, empresas del grupo (Nota 9)	(18.150)	-	-	-	(18.150)

	31.12.11				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del subgrupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Préstamos transformables en subvenciones (Nota 9.c)	(939.700)	-	-	-	(939.700)
Anticipos reintegrables (Nota 9.b)	-	-	-	(2.861.121)	(2.861.121)
Deudas a corto plazo (Nota 9.c)	(6.113.589)	(39.337.461)	(505.555)	(3.817.524)	(49.774.129)
Créditos a largo plazo (Nota 6.c)	-	35.252.572	3.000.000	-	38.252.572
Créditos a corto plazo (Nota 6.c)	-	2.194.440	-	-	2.194.440
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 6.a)	-	109.814	11.307	-	121.121
Proveedores, empresas del grupo (Nota 9)	(17.700)	-	-	-	(17.700)



Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

Ejercicio 2012

	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas (Nota 11.a)	-	885.231	138.879	-	1.024.110
Ventas (Nota 7)	-	-	-	7.464.029	7.464.029
Servicios prestados	26.690	46.973	1.437	275.440	350.540
Servicios recibidos	(30.000)	(58.647)	-	-	(88.647)
Gastos de gestión corriente	-	(117.566)	(138.879)	-	(256.445)
Gastos financieros / Subvención implícita (Nota 9)	(172.650)	(194.312)	-	(253.404)	(620.366)

Ejercicio 2011

	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	1.041.597	132.450	-	1.174.047
Compras de terrenos (Nota 7)	-	(1.055.060)	-	-	(1.055.060)
Servicios prestados	25.612	22.520	6.254	-	54.386
Servicios recibidos	(30.000)	(1.000)	-	-	(31.000)
Gastos de gestión corriente	-	(93.417)	(132.450)	-	(225.867)
Subvenciones a la explotación	450.262	-	-	-	450.262
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-	-	(900.235)	(900.235)
Gastos financieros / Subvención implícita	(231.065)	(545.470)	-	(243.640)	(1.020.175)

Los gastos e ingresos financieros con empresas del grupo son consecuencia fundamentalmente de los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente (Notas 6.c y 9.c).

b) Administradores y Alta Dirección

El Consejo de Administración está formado por 7 personas, de las cuales 5 son hombres y 2 son mujeres (9 personas en 2011 de las que 8 eran hombres y 1 era mujer).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos en los ejercicios 2012 y 2011.

Según acuerdo del Consejo de Administración y de acuerdo a lo establecido en el presupuesto de la Sociedad aprobado para el ejercicio 2012, el único cargo directivo es el correspondiente al Director General. Los honorarios devengados por el Director General durante el ejercicio 2012 por todos los conceptos, han ascendido a 78.656 euros (102.215 euros en el ejercicio 2011).



Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni Altos Directivos (al margen de los seguros de vida de los que dispone la totalidad de la plantilla de la Sociedad), ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco han recibido ni créditos ni anticipos durante los ejercicios 2012 y 2011.

c) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades se hace constar que desde el 1 de enero de 2012 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales de dicho ejercicio, los Consejeros de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos según se define en dicha Ley, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a los mismos, desde el 1 de enero de 2012 y hasta la formulación de las cuentas anuales de este ejercicio, en caso de ser aplicable, todas ellas por cuenta ajena, en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sr. D. Francisco Javier Garmendia Martínez	Luzaro, E.F.C., S.A.	Consejero
	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Consejero
	Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejero
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiko Zientzia eta	Consejero
	Teknologia Parkea, S.A.	
	Ente Vasco de la Energía	Vicepresidente
	Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L.	Consejero – Presidente
	Naturgas Energía	Vicepresidente
	Zabalgardi, S.A.	Vicepresidente
	Mondragón Desarrollo S.P.E., S.A.	Consejero
	Mondragón Promoción Empresarial, S.P.E. S.A.	Consejero
	Mondragón Innovación S.P.E., S.A.	Consejero
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.	Presidente
	Ekarpen S.P.E., S.A.	Consejero
	Suztapien Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
	Ezten Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
	Ekintzaile Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
Elkano XXI Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité	
Alianza Tecnológica IK4 Research Alliance	Consejero	
Fundación Centro de Investigación de Energías Alternativas. (CIC Energigune)	Consejero	
Fundación Tecnalia Research & Innovation	Consejero	
Sra. Dña. Lara Cuevas Lantarón	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	Consejera
	Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Presidenta
	Ibar Zaharra, S.A.	Consejera
	Centro de Desarrollo Empresarial Margen Izquierda, S.A.	Consejera
	Bic Gipuzkoa Berrilan, S.A.	Presidenta
	Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A.	Presidenta
Centro de Empresas e Innovación Saiolan., S.A.	Consejera	



Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sr. D. Pedro Gómez Damborenea	Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Consejero
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiaiko Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Consejero
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologia Parkea, S.A.	Consejero
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGECR, S.A.	Consejero
	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejero
	Mondragón Desarrollo S.P.E., S.A.	Consejero
	Mondragón Promoción Empresarial, S.P.E. S.A. Mondragón Innovación S.P.E., S.A.	Consejero
Sr. D. Tomás Orbea Celaya	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGECR, S.A.	Vicepresidente
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiaiko Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Consejero
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologia Parkea, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Consejero
Sr. D. Juan Ignacio García de Mutiloa	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Vicepresidente
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGECR, S.A.	Presidente
	Sociedad de Capital de Desarrollo de Euskadi, SOCADE, S.A.	Consejero delegado
	Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vicepresidente
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiaiko Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vicepresidente 2º
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologia Parkea, S.A.	Vicepresidente 2º
	Ente Vasco de la Energía – EVE	Vicepresidente
	Naturgas Energía Grupo, S.A. Fundación Tecnalia Research & Innovation Vitoria Integrated Air Services, S.A. - VIAS	Vicepresidente Consejero Consejero
Sra. Dña. Mª Elena Lete García	Euskadiko Kirol Portua, S.A.	Consejera
	Euskal Trenbide Sarea (ETS)	Vocal
	Consorcio de Transportes de Bizkaia	Consejera
	Patronato de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai	Miembro
Sra. Dña. Estibaliz Hernáez Laviña	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejera
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiaiko Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vocal
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologia Parkea, S.A.	Vocal
	Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vocal
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGECR, S.A.	Vicepresidenta
	Orkestra, Instituto Vasco de Competitividad	Representante
	Metaposta, S.A. Fundación Tecnalia Research & Innovation	Consejera y presidenta Patrona
Sr. D. Alejandro López Carcamo	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejero
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGECR, S.A.	Consejero
	Ekarpen SPE, S.A.	Consejero



Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sr. D. Imanol Aburto Erdoiza	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Consejero
	Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.	Consejero
	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia. – Bizkaiaiko Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vocal
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologia Parkea, S.A.	Vocal
	Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A.	Vocal

13. Otra información

a) Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011, detallada por categorías, es la siguiente:

Categorías	2012	2011
Director General (Nota 12.b)	1	1
Subdirector general de operaciones	1	1
Directores de departamento	6	6
Titulados superiores	5	5
Titulado medio	11	11
	24	24

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.2012		31.12.2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Director General	1	-	1	-
Subdirector general de operaciones	1	-	1	-
Directores de departamento	5	1	5	1
Titulados superiores	3	2	3	2
Titulado medio	5	6	5	6
	15	9	15	9

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a Sprilur, S.A., por parte del auditor Deloitte, S.L. en concepto de auditoría de cuentas durante los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a 11.640 euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2012 el auditor ha prestado otros servicios con unos honorarios de 4.800 euros.



c) **Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	11.036.834	92,1%	10.976.567	98,58%
Resto	946.722	7,9%	158.441	1,42%
Total pagos del ejercicio	11.983.556	100%	11.135.008	100%
PMPE (días) de pagos	18,54	-	44,84	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores a corto plazo" y "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance de situación.

De acuerdo a la mejor interpretación de los Administradores de la Sociedad, no se han considerado aquellos saldos derivados de contratos en los que se contemplan pagos supeditados a la prestación de algún tipo de servicio o a la obtención de algún tipo de autorización relacionada con los avances urbanísticos de los proyectos a los que se dedica la Sociedad.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían saldos pendientes de pago que superaran el plazo máximo legal. El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 40 días (50 días para el ejercicio 2011).

d) **Situación de liquidez y presupuesto de tesorería-**

El 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.

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

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

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 asciende a 5.287.665 y 5.188.549 euros, respectivamente (Nota 9).

La situación económica se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de bienes inmobiliarios unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera, 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 en estos dos ejercicios, lo que ha afectado de forma importante a la demanda de suelo industrial, pabellones industriales y oficinas. La Sociedad entiende que su relativa menor exposición a la competencia de precios (sus productos se ofrecen a precios inferiores a los que maneja el mercado), la calidad de su suelo (en su mayor parte próximo a importantes zonas industriales y con buenas comunicaciones) y el hecho de que su accionista de referencia sea una entidad pública según se indica en la Nota 8 (que pone de manifiesto mediante la concesión de financiación entre otras medidas de apoyo, -Nota 9-), permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en los ejercicios 2013 y siguientes.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2013, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

Presupuesto de Tesorería	Euros
Saldo inicial	5.003.394
Cobros promociones	3.066.633
Cobros por alquileres	1.428.548
Pagos compra terrenos	(1.464.500)
Pagos relativos a obras en promociones	(4.881.696)
Pagos por financiación a sociedades del grupo y asociadas	(590.994)
Pagos por toma de participación	(99.833)
Cobros por financiación concedida por sociedades del grupo y asociadas	2.195.999
Otros pagos (gastos generales, impuestos, etc.)	(3.988.366)
Saldo previsto final	669.185

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el límite pendiente de disponer de las líneas de crédito y préstamos, permite concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado continúen endureciéndose.

14. Fondo Estratégico de Suelo

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el "Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo" (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado Convenio es la constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.



La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial. La Sociedad en el ejercicio 2012 ha percibido 50.000 euros por dicho servicio (0 euros al 31 de diciembre de 2011) (Nota 12).

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. (con restricción a la disposición de la misma) la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Galarreta (Donostia), Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas. Los tres últimos proyectos serán desarrollados por empresas del grupo Sprilur, Industrialdeak, y Galarreta por el Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A. si bien el Fondo Estratégico de Suelo financiará las actuaciones mediante anticipos reintegrables a las mismas. La financiación ligada a proyectos que serán desarrollados por empresas del grupo asciende a 16.916.698 euros.

Se presenta a continuación la información financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 relativa a la gestión realizada por Sprilur S.A. en relación al Fondo Estratégico de Suelo:

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Euros)

ACTIVO	31.12.12	31.12.11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE	1.650.000	-	PATRIMONIO NETO	131.806	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo	1.650.000	-	FONDOS PROPIOS-	131.806	-
Créditos a empresas	1.650.000	-	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	131.806	-
ACTIVO CORRIENTE	29.108.200	31.298.042			
Existencias	4.774.795	4.359.148	PASIVO NO CORRIENTE	30.428.261	30.428.261
Terrenos y promociones en curso	4.174.795	3.759.148	Deudas a largo plazo	30.428.261	30.428.261
Anticipos a proveedores	600.000	600.000			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	101.811	655.552	PASIVO CORRIENTE	198.133	869.781
Otros créditos con las Administraciones Públicas	101.811	655.552	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	198.133	869.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.231.594	26.283.342	Proveedores	182.089	445.835
Tesorería	24.231.594	26.283.342	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.044	423.946
TOTAL ACTIVO	30.758.200	31.298.042	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.758.200	31.298.042



**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Ejercicio 2.012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS		
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	(415.647)	(3.759.148)
Aprovisionamientos	415.647	3.759.148
Compras de terrenos y solares	-	1.975.163
Obras y servicios realizados por terceros	415.647	1.783.985
Servicios exteriores	(16.500)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(16.500)	-
Ingresos financieros	148.306	-
RESULTADO FINANCIERO	148.306	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	131.806	-
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	131.806	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	131.806	-

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para Sprilur, S.A. en ningún caso, puesto que, tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivada de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioros que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios), limitándose su actividad a la gestión anteriormente indicada por la que es retribuida.



SPRILUR, S.A.

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

1. INTRODUCCIÓN

SPRILUR, S.A. Sociedad pública adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo, surge en Junio de 1995 como consecuencia de la integración de las actividades de las Sociedades Públicas ILUSGE, A.B.-PROGESIN, S.A. y del Departamento de Terrenos y Construcciones de la Sociedad SPRI, S.A.

El objeto social está dirigido a formular estudios, ejercitar la acción urbanizadora y edificatoria y la gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes, para la promoción del suelo y edificaciones industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi, bien directamente o a través de otras sociedades con idéntico objeto.

El capital social al 31 de diciembre de 2012, totalmente suscrito y desembolsado, está representado por 1.890.487 acciones ordinarias nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

La estructura accionarial es la siguiente:

	<u>Partaidetza/ Participación</u>
Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea / Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A.	92,27%
Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa/ Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	7,73%

2. RESULTADO DEL EJERCICIO

El ejercicio 2012 ha finalizado con una pérdida de 5.211.995 euros, si bien cabe mencionar que la misma incorpora como aspecto extraordinario una dotación por deterioro de existencias por importe de 3,6 millones de euros. Considerando este aspecto aparte, la pérdida ordinaria queda en torno a 1,6 millones de euros, que supone casi una reducción a la mitad respecto a la pérdida presupuestada.

El motivo de este fuerte descenso responde fundamentalmente al aumento de las ventas en un 30%, al descenso de los gastos de estructura (centrados en los capítulos de gastos de personal y dotación a la amortización) y un menor coste financiero derivado de un menor endeudamiento con una evolución a la baja del euríbor.

Respecto al resultado del ejercicio anterior, dejando a un lado la diferencia en el capítulo de deterioro de existencias (3 millones de euros más en el ejercicio 2012), las pérdidas son muy similares.



3. ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

El año 2012 no ha sido sino una continuación de la crisis económica instalada desde 2008, agravada por el hecho de que dura un año más, que la situación económico financiera de las empresas es más difícil, que el crédito sigue sin fluir hacia proyectos de creación o ampliación de actividad económica y que el mercado exterior, colchón del sector industrial vasco, también ha sufrido una contracción. Para nuestra actividad, otro ejercicio complicado y sin que se vislumbren síntomas de reactivación a corto plazo.

SPRILUR y su Grupo, como parte de la Subdirección General de Soluciones para Infraestructuras, tiene como misión actuar como herramienta de promoción y reactivación económica y pretende aprovechar el equipo humano del Grupo como instrumento activo para divulgar todos los programas de promoción del Gobierno al tejido empresarial vasco.

En relación al desarrollo de los diferentes Planes de Acción la situación es la siguiente:

- ✓ **Reordenación de Sociedades.** El proceso, tal y como se había definido, culminó el año 2012 por lo que la situación final del Grupo SPRILUR a 1 de Enero de 2013 es, además de la propia Sprilur, de 12 Sociedades Participadas con la siguiente distribución territorial: 1 en Araba, 4 en Bizkaia y 7 en Gipuzkoa.
- ✓ **Reducción de costes operativos.** El objetivo previsto es de un ahorro del 20% por servicios exteriores y gastos de personal en el 2012, con respecto al 2008 para el conjunto de sociedades de la Subdirección General de Infraestructuras.
El objetivo se ha cumplido, si bien en el caso de SPRILUR, el descenso ha sido del 13% derivado del peso que suponen los gastos de personal en el conjunto.
- ✓ **Reasignación de Recursos Humanos.** Con una doble estrategia, la primera de corporativización de funciones y la segunda de readecuaciones funcionales. A nivel interno se ha reforzado el área comercial con un jefe de proyecto.
- ✓ **Esfuerzo comercial.** Ha sido el primer objetivo de la sociedad y, a pesar de la coyuntura, se han superado los objetivos presupuestados.
- ✓ **Profundización de la colaboración y coordinación interinstitucionales.**

Otras actividades desarrolladas en el ejercicio 2012 que merezcan ser destacadas son:

- ✓ Aprobación de 5 nuevos **procedimientos del sistema de calidad** que completan diversas actividades que necesitaban una revisión. Los procedimientos son:
 1. Aprobación de proyectos de inversión
 2. Compras de suelo
 3. Formalización de los productos a comercializar
 4. Adjudicación de productos
 5. Aprobación de precios de venta
- ✓ En junio, se terminó el **trabajo de Benchmarking**, impulsado por 4 sociedades públicas del Estado desarrolladoras de suelo industrial, con el fin de conocer las ventajas y desventajas de esta actividad en comparación con otros países europeos. El resumen es que los polígonos españoles analizados no son competitivos ni en coste ni en plazos respecto a los analizados en Europa, por lo que se debe plantear una mejora del proceso de promoción inmobiliaria, basado en dos conceptos básicos el pragmatismo y la flexibilidad.



- PRAGMATISMO en cuanto se pretende satisfacer, básicamente, las necesidades de las empresas en relación a las dotaciones necesarias en los polígonos en los ámbitos de la movilidad, de los suministros y de las diferentes actividades económicas.
 - FLEXIBILIDAD entendida desde una concepción de promoción y fomento de las actividades económicas y que se traduce en configuraciones de parcela adaptadas a cada empresa, en permitir usos variados en la misma parcela, en parámetros urbanísticos indicativos y a definir en función de la actividad (en cuanto a ocupación, edificabilidad...), en cuanto a los plazos y condiciones para ejecutar las obras de urbanización, etc.
- ✓ La realización de un trabajo en colaboración con la Communauté Urbaine de Bordeaux, enmarcado en el **Fondo Aquitania Euskadi**, con el fin de intercambiar experiencias en el ámbito de la generación de nuevas áreas de actividad económica en zonas de aglomeración industrial. La principal conclusión para SPRILUR es la manera en que el sector público adquiere el suelo para sus proyectos así como su valoración a través de una institución pública del Estado.
 - ✓ **Asociación Española de Empresas Públicas Locales (ELIGE)**, de la que es Vicepresidente y en ese foro ha impulsado la innovación y la formación en este tipo de empresas.
 - ✓ **Junta Directiva del Precluster de la Construcción (ERAIKUNE)** en el que se elaboran diferentes actividades (jornadas, participación en viajes Institucionales-comerciales, diferentes comités: de innovación, nuevos mercados, sostenibilidad, etc)
 - ✓ Entidad colaboradora del **CEPE (Coordinadora Española de Polígonos Empresariales)**
 - ✓ Coordinador del Grupo de Trabajo de Áreas Empresariales de **ADR (Asociación Española de Agencias de Desarrollo Regional)**

Los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta Sprilur son:

- ✓ **Riesgo de crédito:** La política de crédito de Sprilur, S.A. incluye la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas. Asimismo, se realizan profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.
- ✓ **Riesgo de liquidez:** La Dirección Financiera de Sprilur, S.A y del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación. Asimismo la obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE). En este sentido, la Sociedad ha dispuesto de 54.712.335 euros de las líneas de crédito con entidades bancarias y tenía contratadas disposiciones adicionales por importe de 5.287.665 euros al 31 de diciembre de 2012.

Adicionalmente con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen ("Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente").



Las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma.

- ✓ Riesgo de mercado: La actividad de Sprilur, S.A se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAE, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

4. PRINCIPALES REALIZACIONES DE 2012

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha llevado a cabo su actividad así como la gestión del Fondo Estratégico de Suelo. Las cuentas anuales de SPRILUR, S.A. recogen, al igual que el ejercicio pasado, la operativa de SPRILUR, S.A. como sociedad, dejando a un lado la gestión del Fondo Estratégico de Suelo sobre el que se da información dentro de una nota de la memoria, pero sin estar integrado en las cuentas anuales de la Sociedad.

Dentro de la operativa de la Sociedad, las principales inversiones llevadas a cabo en el ejercicio 2012 así como la financiación de las mismas hacen referencia a:

- ✓ Desembolso de la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2010 por Polo de Innovación Garaia, S. Coop. por importe de 0,5 millones de euros.
- ✓ Devolución del anticipo reintegrable a SPRI por importe de 7,5 millones de euros mediante la compensación del crédito cedido por parte de Gobierno en la compraventa del polígono de Matsaria (Eibar).
- ✓ La gestión del Sistema Centralizado de Tesorería ha supuesto una devolución neta de financiación a las sociedades participadas de 3,8 millones de euros (considerando el efecto de la liquidación de Elorrioko Industrialdea, S.A.)
- ✓ Las Inversiones en Polígonos Propios que, en su conjunto, han ascendido a un total de 8,8 millones de euros, se corresponden con las siguientes promociones:
 - Obras de urbanización y edificación en el Polígono de Ballonti por importe de 5 millones de euros.
 - Anticipos a cuenta entregados a proveedores por importe de 3 millones en relación con el polígono de Güeñes y que a 31/12/2012 alcanzan los 6,9 millones de euros.En ambos casos, está previsto tener el producto listo para comercializar en el primer semestre del ejercicio 2013.

La realización presupuestaria de las inversiones (considerando el anticipo a proveedores que se contemplaba en el presupuesto como inversión de final de año) se ha quedado en torno al 25% debido a la no realización de las inversiones previstas en los polígonos de:

- Galdakao: el contrato contemplaba la finalización de las inversiones a 31/12/2011 por lo que se presupuestó la compra de las parcelas junto con parte de la obra de urbanización interior por un importe conjunto de 25,6 millones de euros.



- VIAP: el presupuesto recogía compras de terrenos e inicio de obras de urbanización por importe total de 13,4 millones de euros que no han sido acometidos por dificultades en el avance del trámite urbanístico y las distintas instituciones implicadas (URA, AENA, Ayto Vitoria y Diputación Foral de Alava).

Las inversiones realizadas se han financiado, fundamentalmente, a través de los siguientes medios:

- ✓ Ampliación de capital por importe de 1,1 millones de euros (para tomas de participación en sociedades participadas, que finalmente no se han llevado a cabo en el ejercicio 2012).
- ✓ Aumento del endeudamiento bancario (neto de los saldos en tesorería) por importe de 8,9 millones de euros.
- ✓ Las ventas en el ejercicio 2012 han ascendido a 11,6 millones de euros.

5. PREVISIONES PARA EL AÑO 2013

Como premisa general, debemos considerar SPRILUR, S.A. como Sociedad dedicada, por el Gobierno Vasco, a la gestión y desarrollo de Infraestructuras Industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Sus actuaciones abarcarán desde las reservas Estratégicas de Terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación. Para el cumplimiento de sus objetivos, actuará directamente y/o en colaboración con otras Instituciones Públicas y con el sector privado.

Dentro de SPRILUR, S.A. se diferencian claramente dos programas: la participación en Sociedades del Programa Industrialdeak e Industria-Lurak, en colaboración con las Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la cual consiste en la promoción y gestión de pequeños polígonos industriales y su cesión mediante un abanico amplio de posibilidades que van desde el arrendamiento con opción de compra, hasta la venta al contado a las PYMES, abarcando todo tipo de sectores de actividad económica de la Comunidad; y por otro, la actividad de suelo industrial en la compra de suelo estratégico para su posterior desarrollo o bien en la rehabilitación y reconversión de zonas industriales degradadas.

En relación al desarrollo de los diferentes Planes de Acción se prevé:

- ✓ **Priorización de Proyectos e Inversiones.** Tomando como base la actual distribución de las existencias de cada tipo de producto.
- ✓ **Esfuerzo comercial.** Es desde el punto de vista de la gestión operativa el más importante de los objetivos definidos implicando en los mismos a todas las personas de la organización. Ante una apatía en la demanda de espacios para la instalación de actividad económica por parte de las empresas, se elaborará un plan de refuerzo de la promoción comercial y acción de ventas dirigido a la empresa vasca y prescriptores con el objeto de reactivar la demanda e interés por la oferta de infraestructuras públicas.
- ✓ **Profundización en la colaboración y coordinación interinstitucionales** como un elemento de incremento de la eficacia y eficiencia de la actividad de desarrollo público de suelo para actividades económicas.
- ✓ Explorar nuevas fórmulas de financiación de proyectos.



- ✓ Definir planes de acción concretos, en el ámbito de **nuevas iniciativas de negocio**, que sean la base para la implementación, en el medio plazo, de nuevas áreas de actividad y de productos y servicios que completen y amplíen los actuales.

6. TRANSACCIONES CON ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2012.

7. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se realizan labores significativas de investigación y desarrollo.

8. HECHOS POSTERIORES

El Consejo de Administración de Sprilur, S.A. no tiene conocimiento de ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012.



En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores de Sprilur, S.A. en sesión celebrada el 21 de marzo de 2013, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2012; todo ello extendido e identificado en la forma que seguidamente se indica.

El Balance de situación figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 6115874 B

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias figura transcrita en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 6115875 B

El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 6115876 B

El Estado de Flujos de Efectivo figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 6115877 B

La Memoria transcrita en 62 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, números N 6115878 B al N 6115939 B

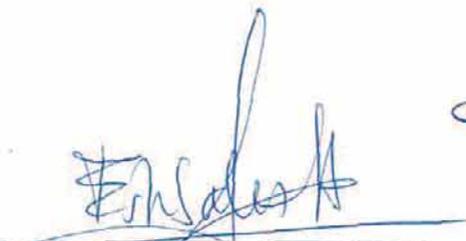
El Informe de Gestión figura transcrito en 6 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, números N 6115940 B al N 6115945 B

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, todos y cada uno de los citados seis documentos han sido firmados de su puño y letra por los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios de papel timbrado de la Diputación Foral, números N 6115948 B y N 6115949 B

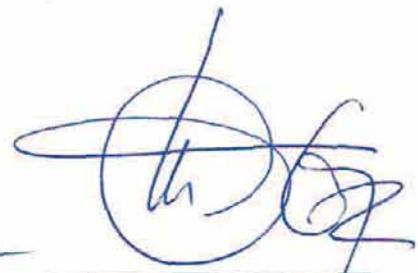
Bilbao, 21 de marzo de 2013



Presidente
D. Juan Ignacio García de Motilua Ubis



Vicepresidente
D. Estibaliz Hernández Laviña



Consejero
D. Alejandro López Cárcamo



Consejero
D. Imanol Aburto Erdoiza

Consejero
D. José Antonio Galera Carrillo

Consejero
D^a María Elena Lete García

Consejero
D. Manuel Urquijo Urrutia



D. ENRIQUE MARCO-GARDOQUI IBAÑEZ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD SPRILUR, S.A., domiciliada en Bilbao, c/Alameda Urquijo nº 36 - 3ª planta

CERTIFICO:

Que en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de SPRILUR, S.A. he recibido una carta de fecha 19 de marzo de 2013 remitida por el Consejero de la Sociedad D. Manuel Urquijo Urrutia en la que se enumeran las razones que motivan su negativa a firmar la formulación de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2012 de SPRILUR, S.A. acordada en el Consejo de Administración celebrado el 21 de marzo de 2013.

Las citadas razones son las siguientes:

1. Durante el ejercicio 2012 no tuvo ningún tipo de responsabilidad en la administración de la Sociedad y por tanto, no puede asumir ninguna en la formulación de sus cuentas.
2. Discrepancia en el tratamiento dado a las operaciones llevadas a cabo en el contexto del Fondo Estratégico de Suelo.

Y para que conste, expido esta certificación, en el domicilio social a veintidós de marzo de dos mil trece.


EL SECRETARIO

SPRILUR, S.A.

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

PRESUPUESTO DE CAPITAL

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	3.821.555	-	3.821.555	20.985	3.800.570	99
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE	10.000	-	10.000	-	10.000	100
2. INMOVILIZADO MATERIAL	26.000	-	26.000	-	26.000	100
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	3.785.555	-	3.785.555	-	3.785.555	100
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	20.985	(20.985)	(100)
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	3.195.414	-	3.195.414	15.012.274	(11.816.860)	(370)
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	-	-	-	99.116	(99.116)	(100)
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	3.165.363	-	3.165.363	14.913.158	(11.747.795)	(371)
4. OTRAS DEUDAS	30.051	-	30.051	-	30.051	100
TOTAL INVERSIONES	7.016.969	-	7.016.969	15.033.259	(8.016.290)	(114)

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(19.814.555)	-	(19.814.555)	1.369.281	(21.183.836)	107
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1.100.000	-	1.100.000	1.098.296	1.704	-
1. EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1.100.000	-	1.100.000	1.098.296	1.704	-
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	10.740.080	-	10.740.080	-	10.740.080	100
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	4.479.506	-	4.479.506	-	4.479.506	100
4. OTRAS DEUDAS	6.260.574	-	6.260.574	-	6.260.574	100
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	2.147.926	-	2.147.926	3.552.566	(1.404.640)	(65)
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	2.144.286	-	2.144.286	3.552.566	(1.408.280)	(66)
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	3.640	-	3.640	-	3.640	100
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	12.843.518	-	12.843.518	9.013.116	3.830.402	30
TOTAL FINANCIACIÓN	7.016.969	-	7.016.969	15.033.259	(8.016.290)	(114)

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

Euros

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
II. APROVISIONAMIENTOS	51.161.000	-	51.161.000	9.435.307	41.725.693	82
1. CONSUMO DE MERCADERÍAS	6.950.000	-	6.950.000	109.085	6.840.915	98
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	44.211.000	-	44.211.000	5.800.793	38.410.207	87
4. DETERIORO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	3.525.429	(3.525.429)	(100)
III. GASTOS DE PERSONAL	1.780.190	-	1.780.190	1.584.851	195.339	11
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	1.426.303	-	1.426.303	1.313.207	113.096	8
2. CARGAS SOCIALES	353.887	-	353.887	271.644	82.243	23
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	954.523	-	954.523	1.479.561	(525.038)	(55)
1. SERVICIOS EXTERIORES	930.940	-	930.940	997.051	(66.111)	(7)
2. TRIBUTOS	23.583	-	23.583	43.619	(20.036)	(85)
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	182.446	(182.446)	(100)
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	-	-	-	256.445	(256.445)	(100)
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	792.261	-	792.261	577.918	214.343	27
X. GASTOS FINANCIEROS	3.163.616	-	3.163.616	1.952.457	1.211.159	38
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	340.516	-	340.516	620.366	(279.850)	(82)
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	2.823.100	-	2.823.100	1.332.091	1.491.009	53
XIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	480.000	-	480.000	376.672	103.328	22
1. DETERIOROS Y PÉRDIDAS	480.000	-	480.000	376.672	103.328	22
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	-	-	461.696	(461.696)	(100)
TOTAL GASTOS	58.331.590	-	58.331.590	15.868.462	42.463.128	73

Euros

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	9.346.044	-	9.346.044	12.256.591	(2.910.547)	(31)
1. VENTAS	8.891.176	-	8.891.176	11.640.071	(2.748.895)	(31)
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	454.868	-	454.868	616.520	(161.652)	(36)
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	43.927.873	-	43.927.873	(3.502.561)	47.430.434	108
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	-	-	-	89.676	(89.676)	(100)
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	-	-	-	34.780	(34.870)	(100)
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-	-	54.896	(54.896)	(100)
X. INGRESOS FINANCIEROS	1.163.810	-	1.163.810	1.701.373	(537.563)	(46)
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1.163.810	-	1.163.810	1.275.319	(111.509)	(10)
3. DE IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS DE CARÁCTER FINANCIERO	-	-	-	426.054	(426.054)	(100)
XIV. INCORPORACIÓN AL ACTIVO DE GASTOS FINANCIEROS	808.500	-	808.500	111.388	697.112	86
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	3.085.363	-	3.085.363	5.211.995	(2.126.632)	(69)
TOTAL INGRESOS	58.331.590	-	58.331.590	15.868.462	42.463.128	73

SPRILUR, S.A.

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

Los objetivos y magnitudes previstos en los Presupuestos Generales para la Sociedad, así como las magnitudes obtenidas se muestran en la siguiente tabla:

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivo Acción Indicador	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
GENERACIÓN DE OFERTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA			
Urbanización de polígonos con generación de parcelas urbanizadas			
1. m2 ocupación de pabellones en parcelas urbanizadas.	133.280	16.312	El indicador presupuestado recogía 57.798 m2 de parcela urbanizada correspondiente a una parcela cuya financiación ha sido compartida por FES y 59.170 m2 relativos a la parcelas urbanizadas del Polígono Itzaga (Galdakao) que no han sido adquiridas. La magnitud obtenida hace referencia al Polígono Ballonti II-Ortuella, que se encuentra a falta de liquidación final.
2. Inversiones (miles de euros).	27.635	5.013	De lo comentado en el punto anterior, el indicador realizado hace referencia a las inversiones llevadas a cabo en el ejercicio 2012 en el Polígono Ballonti II – Ortuella.
Pabellones para su subdivisión en pequeños lotes.			
1. m2 edificadas.	8.225	8.225	Hace referencia a los pabellones a adquirir en el Polígono de Gúeñes. Aunque la escrituración no está hecha, las obras se encuentran concluidas a falta del reparto de los pabellones entre promotor privado y SPRILUR, S.A.
2. Inversiones (miles de euros).	6.950	6.940	Anticipos a cuenta entregados a falta de realizar la escritura pública de compraventa.
LOCALIZACIÓN NUEVOS EMPLAZAMIENTOS ADECUADOS PARA FUTURAS PROMOCIONES			
Realización de estudios de viabilidad en base al procedimiento GIS-SPRILUR			
1. Nº estudios	3	8	En base al proyecto GIS, se han ido realizando los estudios (inventario, propuestas y estudios de viabilidad) de las distintas áreas funcionales.
2. Inversiones (miles de euros)	300	129	Como se ve, se han llevado a cabo estudios parciales (no completos) por lo que la inversión ha sido inferior a pesar de que el nº estudios ha sido superior al presupuestado.
Adquisición de terrenos			
1. Nº actuaciones	1	-	Hace referencia al proyecto VIAP (Vitoria Industrial Air Park)
2. m2 adquiridos	900.000	-	Como ya se ha comentado en la memoria, las dificultades en el avance urbanístico de este proyecto ha hecho que no se lleven a cabo las inversiones previstas.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN			GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS
Objetivo Acción Indicador	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
3. Inversiones (miles de euros)	8.600	-	Como ya se ha comentado en la memoria, las dificultades en el avance urbanístico de este proyecto ha hecho que no se lleven a cabo las inversiones previstas.
INSTALACIÓN DE EMPRESAS EN ACTUACIONES PROPIAS			
Comercialización del producto inmobiliario mediante la fórmula de alquiler.			
1. m2.	556	5.320	La diferencia responde fundamentalmente al hecho de que el presupuesto no recogía los m2 alquilados en activos de la sociedad Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. (liquidada a finales del ejercicio 2011 con el traspaso de activos y pasivos a SPRILUR, S.A.)
2. Ingresos por alquileres (miles de euros).	56	510	
Venta del producto inmobiliario			
1. m2 pabellón.	592	10.126	La desviación se produce por la venta de locales y plazas de garaje que se ha realizado a Comunidad Autónoma de Euskadi en el Polígono de Matsaria para el realojo de industriales del barrio de Txonta
2. Ingresos por ventas edificaciones (miles de euros).	534	8.216	
3. m2 parcelas.	24.324	6.674	La única venta de parcela urbanizada del ejercicio hace referencia al Polígono de Araso. El resto de las que se encontraban presupuestadas, fundamentalmente Epele (Hernani) se llevarán a cabo en el ejercicio 2013.
4. Ingresos por ventas parcelas (miles de euros).	8.357	3.424	
SATISFACCIÓN DE LAS EMPRESAS USUARIAS			
Tramitación de reclamaciones			
1. N. de reclamaciones tramitadas.	12	7	El nivel de reclamaciones se halla por debajo del límite presupuestado y centrado fundamentalmente en los polígonos de Erandio y Egiburu Z-2 (filtraciones).