

ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2012
junto con el Informe de los Auditores

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Abanto-Zierbenako Industrialdea, 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 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2 siguiente, el trabajo se ha 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. Tal como se menciona en la nota 17 de la memoria adjunta, en octubre de 2009 el Juzgado de Primera Instancia N°4 de Barakaldo dictó sentencia en relación con tres demandas presentadas en el ejercicio 2008 contra la sociedad, en reclamación de defectos constructivos en ocho pabellones de la Nave A del Polígono de "El Campillo", promoción realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Dicha sentencia condenó conjuntamente a la Sociedad y al arquitecto de la promoción, a la ejecución de las obras necesarias que paralizasen los movimientos del terreno sobre el que se asientan los pabellones afectados, así como a la reparación de los mismos. Las cuentas anuales de los ejercicios 2009 y 2010 no incluían ninguna provisión al respecto.

En el ejercicio 2011 la sociedad resultó adjudicataria mediante subasta concursal de cinco pabellones de los ocho dañados, aunque, tal como los Administradores indican en la nota 17 de la memoria, existe un recurso de queja sobre la adquisición de estos pabellones, por lo que la adjudicación en subasta no puede estimarse definitiva hasta que sea resuelto dicho recurso.

Las actuaciones de reconstrucción, así como los costes de adquisición se estiman serán recuperables mediante la posterior venta de los pabellones, en base a las valoraciones de los administradores y de sus técnicos.

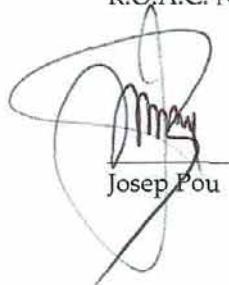
Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no disponía de información técnica suficiente que permitiera estimar con fiabilidad las actuaciones necesarias, por lo que no cuantificó ni registró el importe de las actuaciones necesarias a realizar en los tres pabellones restantes y propiedad de terceros, por lo que las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011 no recogieron provisión ni gasto alguno al respecto y en consecuencia nuestra opinión de auditoría para el ejercicio 2011 incluía una salvedad por este motivo. Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad ha cuantificado el gasto devengado en ejercicios anteriores por las obras a realizar registrando la correspondiente provisión por importe de 306.856 euros con cargo al resultado del ejercicio 2012, sin re-expressar las cifras correspondientes al ejercicio 2011 que se presentan a efectos comparativos. En consecuencia, el resultado del ejercicio 2012 se encuentra infravalorado en 306.856 euros y el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2011 así como el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2011, se encuentran sobrevalorados e infravalorado respectivamente, en dicho importe. Esta incidencia no tiene efecto en el patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2012.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Abanto-Zierbenako Industrialdea, 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.*
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.



Bilbao, 11 de marzo de 2013

MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. N° S1189



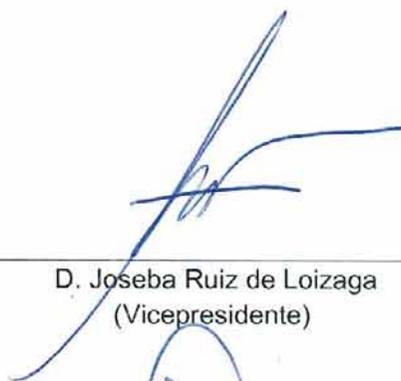
Josep Pou

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012**

Reunidos los administradores de Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A., en fecha 08 de marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2012. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2012, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



D. Jose Miguel Artaza Artabe
(Presidente)



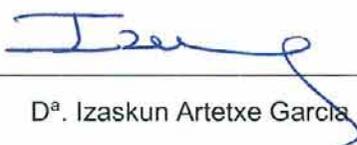
D. Joseba Ruiz de Loizaga
(Vicepresidente)



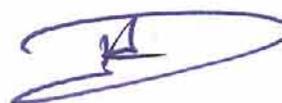
D. Iñigo Ramos
(Secretario)



Dª. Aurkene Niño González
(Vocal)



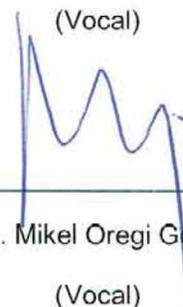
Dª. Izaskun Artetxe Garcia
(Vocal)



D. Gorka Estebez Mendizabal
(Vocal)



D. Jon Cuesta Escamilla
(Vocal)



D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)

ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		329.205	325.823	PATRIMONIO NETO		8.296.711	8.844.160
Inmovilizado intangible	5	-	-	Fondos propios		8.296.711	8.844.160
Aplicaciones informáticas		-	-	Capital		4.436.200	4.436.200
Inmovilizado material	6	263.285	290.261	Capital escriturado	14	4.436.200	4.436.200
Terrenos y construcciones		225.542	235.288	Reservas	14	6.251.799	6.251.799
Instalaciones técnicas y otro inmov.material		37.743	54.973	Legal y estatutarias		713.195	713.195
Inversiones Inmobiliarias	7	30.358	-	Otras reservas		5.538.604	5.538.604
Activo por impuesto diferido	18	35.562	35.562	Resultados negativos de ejercicios anteriores	3	(1.843.839)	(1.227.899)
				Resultado del ejercicio	3	(547.449)	(615.940)
				PASIVO NO CORRIENTE		315.804	8.318
				Provisiones a largo plazo	17	306.856	-
				Otras provisiones		306.856	-
ACTIVO CORRIENTE		10.018.423	10.379.471	Deudas a largo plazo	15	8.948	8.318
Existencias	10	6.820.394	6.735.710	Otros pasivos financieros		8.948	8.318
Edificios adquiridos		2.902.336	2.844.346	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Terrenos y solares		3.197.074	3.142.744				
Edificios construidos		720.984	748.620	PASIVO CORRIENTE		1.735.113	1.852.816
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		358.545	828.419				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	11	81.069	121.398	Deudas a corto plazo	15	4.558	16.956
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	11	235.652	246.682	Otros pasivos financieros		4.558	16.956
Personal		1.300	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.730.555	1.835.860
Activos por impuesto corriente	18	25.374	48.810	Proveedores, empresas del grupo		678	-
Otros créditos con administraciones publicas	18	15.150	411.529	Acreedores varios de servicios a corto plazo	15	8.670	111.115
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	9 y 21	2.768.582	2.718.582	Acreedores varios de servicios a largo plazo	15	1.707.650	1.707.650
Créditos a empresas		2.768.582	2.718.582	Personal		100	-
Periodificaciones a corto plazo		1.098	-	Otras deudas con las Administraciones públicas	18	13.457	17.095
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	69.804	96.760				
Tesorería		69.804	96.760				
TOTAL ACTIVO		10.347.628	10.705.294	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.347.628	10.705.294

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	67.157	620
a) Ventas		65.845	-
b) Ingresos por arrendamientos		1.312	620
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	10	(58.320)	7.532
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7	30.684	-
4. Aprovisionamientos		54.331	(377.757)
a) Consumo de edificios adquiridos		-	-
b) Deterioro de existencias	10	54.331	(377.757)
5. Otros ingresos de explotación		8.765	6.289
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.765	6.289
6. Gastos de personal		(102.914)	(89.073)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(79.760)	(74.931)
b) Cargas sociales	19	(23.154)	(14.142)
7. Otros gastos de explotación		(510.428)	(196.982)
a) Servicios exteriores		(192.799)	(189.021)
b) Tributos		(10.773)	(7.961)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	17	(306.856)	-
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(27.302)	(28.051)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	-
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(538.027)	(677.422)
13. Ingresos financieros		26.209	61.482
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	(501)
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	-
a2) En terceros		-	(501)
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	19	26.209	61.983
a1) De empresas del grupo y asociadas		16.040	47.460
a2) De terceros		10.169	14.523
14. Gastos financieros		(35.631)	-
a) Por deudas con terceros	19	(35.631)	-
15. Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.422)	61.482
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(547.449)	(615.940)
17. Impuestos sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(547.449)	(615.940)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
RESULTADO DEL EJERCICIO		(547.449)	(615.940)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3	(547.449)	(615.940)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(547.449)	(615.940)



B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012								
	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2010	4.436.200	-	-	5.694.315	(670.415)	-	-	9.460.100
I. Ajustes por cambios de criterio 2009 y anteriores.	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2009 y anteriores.	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2011-1 de enero 2011	4.436.200	-	-	5.694.315	(670.415)	-	-	9.460.100
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	(615.940)	-	-	(615.940)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de resultados	-	-	-	(670.415)	670.415	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2011	4.436.200	-	-	5.023.900	(615.940)	-	-	8.844.160
I. Ajustes por cambios de criterio 2010.	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2010.	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO - 1 enero 2012	4.436.200	-	-	5.023.900	(615.940)	-	-	8.844.160
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(547.449)	-	-	(547.449)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
1. (-) Distribución de resultados	-	-	-	(615.940)	615.940	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO - 31 diciembre 2012	4.436.200	-	-	4.407.960	(547.449)	-	-	8.296.711

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(547.449)	(615.940)
2. Ajustes del resultado.		289.249	336.795
Amortización del inmovilizado (+).	5,6 y 7	27.302	28.051
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		(54.331)	370.226
Variación de provisiones (+/-).	17	306.856	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	-	-
Gastos financieros (+)	19	35.631	501
Ingresos financieros (-).	19	(26.209)	(61.983)
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		241.857	(2.435.893)
Existencias (+/-).	10	(30.355)	(2.385.549)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		447.738	205.694
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(40.070)	(113.396)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(105.402)	(103.823)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(30.054)	(38.819)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		39.387	161.562
Pagos de intereses (-)		(35.631)	(501)
Cobros de intereses (+).		26.208	61.983
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).	18	48.810	100.080
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		23.044	(2.553.476)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-	-
c) Inmovilizado material.	6	-	-
7. Cobros por desinversiones (+).		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		-	-
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		23.044	(2.553.476)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	2.815.342	5.368.818
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	2.838.386	2.815.342



7

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. Actividad de la Sociedad

Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 11 de diciembre de 1985 en Abanto-Zierbena (Bizkaia). Su domicilio social y fiscal está radicado en el Polígono Industrial "El Campillo" donde se encuentran sus principales instalaciones.

Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A., está incluida dentro del programa Industrialdeak, que tiene por objeto garantizar que en el ámbito de su actuación se disponga de una oferta de edificios industriales para el desarrollo de su tejido industrial, liderando la implantación de los más avanzados conceptos de infraestructura industrial. Este objeto general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación de inadecuadas instalaciones por razón de su desarrollo, así como facilitar a las mismas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable, mediante adecuadas fórmulas de financiación.

Como parte de este objeto social, la Sociedad finalizó la construcción del complejo de pabellones industriales y oficinas que forman el Polígono Industrial "El Campillo" situado en Gallarta (Abanto-Zierbena), y los pabellones proyectados en el Polígono Industrial "Granada" situado en Ortuella; habiéndose realizado, en relación con los mismos, diversas operaciones de venta y de arrendamiento con opción de compra con las empresas instaladas. En la actualidad, la actividad central de la Sociedad es la de gestionar estos contratos, la prestación de diversos servicios a las empresas instaladas en los citados Polígonos Industriales, así como el análisis de otras posibles promociones.

La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para la Transformación Competitiva-Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A. (en adelante SPRI, S.A., anteriormente denominada Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 14, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Araba y Bizkaia, respectivamente. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Araba. Con fecha 29 de marzo de 2012 se formularon las cuentas anuales consolidadas de SPRI y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 serán formuladas según los plazos legales.

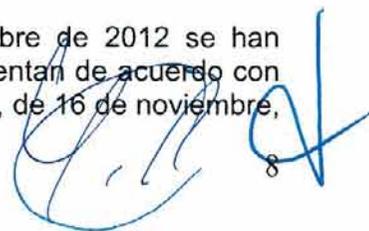
Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 21 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre,



8

de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 28 de junio de 2012.

2.2. Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 10 y 11)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 17)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 13)



Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2012, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 28 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 615.940 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2012:

4.1. Inmovilizado intangible

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a cero euros (cero euros en 2011) (Nota 5).

Aplicaciones informáticas

Los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos se valoran por los importes satisfechos para su adquisición o para el derecho al uso de los mismos, siempre y cuando se prevea que su utilización abarcará varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

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



4.2. Inmovilizado material

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

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

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

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

	Años Vida Útil
Edificios	33
Otras instalaciones	10
Mobiliario	7
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado material	10

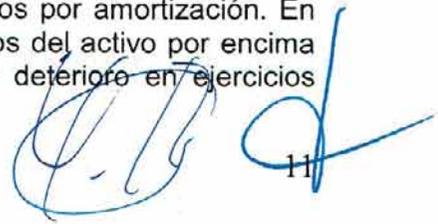
Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuese inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por amortización. En ningún caso dicha reversión supone el incremento del valor en libros del activo por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.



El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

4.4. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance de situación adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

a) Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción, excepto cuando los activos se clasifican en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar" en cuyo caso, los costes incrementales se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos financieros, excepto las inversiones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador en el momento de la firma de contrato, quien, habitualmente ejerce la propiedad jurídica del objeto en cuestión en la última cuota. Normalmente, los



“contratos Industrialdea” formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

En las operaciones de compraventa con pago aplazado, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por la venta, 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.

Asimismo, se entiende por tipo de interés efectivo, el tipo de actualización que, a la fecha de adquisición del activo, iguala exactamente el valor inicial del activo a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

b) Pasivos financieros

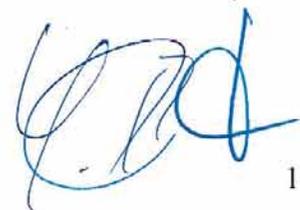
Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de “Débitos y partidas a pagar”, valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

- Acreeedores comerciales: los acreeedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado. Las deudas comerciales, por la parte cuyo vencimiento se estima comprendido en el periodo del ciclo normal de explotación se incluyen en el pasivo corriente, desglosando separadamente los proveedores con vencimiento inferior y superior a un año.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.



c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

d) Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas de los arrendatarios o compradores de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador o vendedor son registradas por los importes recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

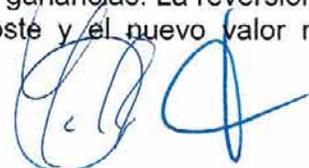
Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

4.5. Existencias

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio o tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.

Los criterios seguidos para la valoración de las existencias, son los siguientes:

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto



realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos", según el tipo de existencias.

4.6. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Se registra en el Patrimonio Neto del balance de situación el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2012 se ha calculado según la Norma Foral, 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.



4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas.

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 promociones inmobiliarias (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos.

Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

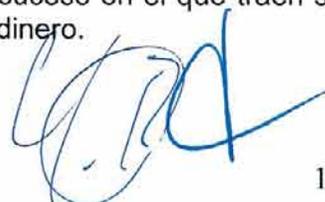
Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

4.8. Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las cuentas anuales sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.



Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 17).

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en las actividades de la Sociedad y 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 de las actividades de la Sociedad.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no existen responsabilidades, activos, pasivos, gastos ni contingencias de naturaleza medioambiental.

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri-E.P.S.V.

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias.

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.

4.11. Transacciones con partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad. Se consideran entidades asociadas aquellas del grupo del accionista Azpiegiturak, S.A.U, cuya entidad dominante la Excm. Diputación Foral de Bizkaia (Notas 1 y 21) y las entidades vinculadas con el Excmo. Ayuntamiento de Abanto-Zierbena.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.



La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a precios de mercado. 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.

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a largo plazo.

4.12. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

En particular, las cuotas correspondientes a contratos Industrialdea pendientes de cobro al 31 de diciembre de cada ejercicio con vencimiento superior a un año, se clasifican en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo" del balance de situación adjunto al ser su vencimiento inferior al ciclo normal de explotación de dichos contratos.

5. Inmovilizado Intangible

A continuación se presenta la composición y los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 en este epígrafe de los balances de situación adjuntos:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
COSTE		
Saldo a 01.01.2012	10.311	10.311
Entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2012	10.311	10.311
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 01.01.2012	(10.311)	(10.311)
Dotación del ejercicio	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2012	(10.311)	(10.311)
VNC a 01.01.2012	-	-
VNC a 31.12.2012	-	-



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
COSTE		
Saldo a 01.01.2011	10.311	10.311
Entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2011	10.311	10.311
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 01.01.2011	(10.311)	(10.311)
Dotación del ejercicio	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2011	(10.311)	(10.311)
VNC a 01.01.2011	-	-
VNC a 31.12.2011	-	-

El valor de activo y correspondiente amortización acumulada de los elementos del inmovilizado intangible de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2012, que se encuentran totalmente amortizados a dicha fecha asciende a 10.311 euros (10.311 euros en 2011).

6. Inmovilizado Material

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2012 y 2011 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2012	326.845	290.291	617.136
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	326.845	290.291	617.136
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2012	(91.557)	(235.318)	(326.875)
Dotación del ejercicio	(9.746)	(17.230)	(26.976)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	(101.303)	(252.548)	(353.851)
DETERIORO			
Saldo a 31.12.2011	-	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	-	-	-
VNC a 01.01.2012	235.288	54.973	290.261
VNC a 31.12.2012	225.542	37.743	263.285

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2011	326.845	290.291	617.136
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	326.845	290.291	617.136
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2011	(81.812)	(217.012)	(298.824)
Dotación del ejercicio	(9.745)	(18.306)	(28.051)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	(91.557)	(235.318)	(326.875)
DETERIORO			
Saldo a 31.12.2010	-	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	-	-	-
VNC a 01.01.2011	245.033	73.279	318.312
VNC a 31.12.2011	235.288	54.973	290.261

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el epígrafe "Terrenos y Construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

El desglose del epígrafe "Terrenos y Construcciones" del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2012	Coste al 31.12.2011
Terrenos	1.989	1.989
Construcciones	324.856	324.856
Total	326.845	326.845

La sociedad dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

Asimismo, la Sociedad no tiene, al 31 de diciembre de 2012, compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

No se han capitalizado en el inmovilizado material costes en concepto de intereses financieros o diferencias negativas de cambio.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación.

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2012	31.12.2011
Utilaje	-	188
Otras instalaciones	33.887	9.221
Mobiliario	79.169	80.988
Equipos para procesos de información	28.334	27.819
Otro inmovilizado	664	664
Total	142.054	118.880

Seguros

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

7. Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2012 y 2011 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo a 01.01.2012	-	-
Ampliaciones y mejoras	-	-
Resto de entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Trasposos	30.684	30.684
Saldo a 31.12.2012	30.684	30.684
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
Saldo a 01.01.2012	-	-
Dotación del ejercicio	(326)	(326)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2012	(326)	(326)
<u>DETERIORO</u>		
Saldo a 01.01.2012	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	-
Reversiones	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2012	-	-
VNC a 01.01.2012	-	-
VNC a 31.12.2012	30.358	30.358

El alta del ejercicio se corresponde con el traspaso desde el epígrafe de existencias, de una oficina (Nota 10), y que ha sido arrendado a un tercero en régimen de arrendamiento simple.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

Los ingresos por arrendamiento devengados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 1.312 euros y 620 euros, respectivamente, y se encuentran registrados en la cuenta " Importe neto de la cifra de negocios. Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).

9. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar los saldos con administraciones públicas (nota 18), ni el efectivo u otros activos equivalentes (nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros					
	31.12.2012			31.12.2011		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	318.021	2.768.582	3.086.603	368.080	2.718.582	3.086.662

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

Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 11)	81.068	75.201	52.499	48.990	25.919	33.044	235.653	316.721
Personal	1.300	-	-	-	-	-	-	1.300
Inversiones en empresas del grupo								
Créditos a empresas del grupo y asociadas	2.768.582	-	-	-	-	-	-	2.768.582
Deudores y otras cuentas a cobrar	2.850.950	75.201	52.499	48.990	25.919	33.044	235.652	3.086.602

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 11)	121.398	69.758	69.715	46.574	42.543	18.092	246.682	368.080
Inversiones en empresas del grupo								
Créditos a empresas del grupo y asociadas	2.718.582	-	-	-	-	-	-	2.718.582
Deudores y otras cuentas a cobrar	2.839.980	69.758	69.715	46.574	42.543	18.092	246.682	3.086.662

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros relativas a los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes:

	Euros	
	2012	2011
Resultados financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 19)	26.209	61.482
Pérdidas por deterioro de valor	-	-
Ganancias (Pérdidas) netas	26.209	61.482

10. Existencias

La composición de las existencias al cierre del ejercicio 2012 y 2011 así como su movimiento es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros				Saldo a 31.12.2012
	Saldo a 31.12.2011	Adiciones	Trasposos a Inversiones Inmobiliarias	Retiros	
Edificios adquiridos	2.844.346	88.674	(30.684)	-	2.902.336
Terrenos y solares	4.323.313	-	-	-	4.323.313
Edificios construidos	748.620	-	-	(27.636)	720.984
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y solares	(1.180.569)	-	-	54.330	(1.126.239)
Edificios construidos	-	-	-	-	-
Valor neto de las existencias	6.735.710	88.674	(30.684)	26.694	6.820.394

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				Saldo a 31.12.2011
	Saldo a 31.12.2010	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Edificios adquiridos	458.797	2.385.549	-	-	2.844.346
Terrenos y solares	4.323.313	-	-	-	4.323.313
Edificios construidos	748.620	-	-	-	748.620
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y solares	(802.812)	(377.757)	-	-	(1.180.569)
Edificios construidos	(7.532)	-	-	7.532	-
Valor neto de las existencias	4.720.386	2.007.792	-	7.532	6.735.710

Edificios adquiridos:

Las altas del ejercicio 2012 se corresponden, principalmente con servicios recibidos por la redacción del proyecto de ejecución de obras en los pabellones propiedad de la sociedad a los que se refiere el párrafo anterior.

Las altas del ejercicio 2011 en este epígrafe se corresponden con la adquisición de cinco pabellones sitos en el Polígono "El Campillo" en procedimiento de subasta pública. Estos pabellones se corresponden con parte de los locales afectados por defectos constructivos a los que se refiere la Nota 17 "Provisiones y Contingencias". Esta adquisición se enmarcó dentro de las actuaciones que la sociedad estaba llevando a cabo para ejecutar la sentencia dictada en 2009, por el Juzgado de Primera Instancia Nº 4 de Barakaldo (Bizkaia).



Tal como indica la Nota 17 existe un recurso de queja sobre la adquisición de estos pabellones, por lo que la adjudicación en subasta no pudo estimarse definitiva hasta que sea resultado dicho recurso.

En el ejercicio 2012, se ha firmado un contrato de arrendamiento simple sobre una oficina. El coste del local (30.684 euros) que se encontraba registrado como existencia ha sido dado de baja de este epígrafe y reclasificado como "Inversión Inmobiliaria" (Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2012 las existencias registradas en la cuenta "Edificios adquiridos" corresponden, además de a los pabellones adquiridos mencionados anteriormente, a siete oficinas y nueve parcelas de garaje (ocho oficinas y nueve parcelas de garaje a 31 de diciembre de 2011).

Terrenos y solares:

En el ejercicio 2010 se adquirieron dos parcelas edificables, 8.036 metros cuadrados, anexas a la ya existente a 31 de diciembre de 2009. Esta última se encuentra recogida a su coste de adquisición y se corresponde con una parcela edificable de 6.046 metros cuadrados en Ortuella (Bizkaia) adquirida al Ayuntamiento de dicha localidad en el ejercicio 2008.

A 31 de diciembre de 2012, se ha registrado, con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y por importe de 54.330 euros, una reversión a la corrección valorativa por deterioro existente sobre la parcela adquirida en 2008 (377.757 euros de corrección registrados en el ejercicio 2011).

Las parcelas adquiridas en el ejercicio 2010 lo fueron con un coste de adquisición de 2.009 miles de euros, de los que un 5% fue satisfecho en el momento de la compra, diciembre 2010. El resto del precio sería satisfecho:

- 5% adicional a los 12 meses de la firma de la escritura de compraventa. Dicho cobro fue satisfecho en 2011.
- 5% adicional a los 24 meses de la firma de la escritura de compraventa. Dicho cobro fue satisfecho en 2012.
- El 85% restante, 24 meses después de que el vendedor certifique la finalización de las obras de urbanización de la parcela, acreditado con certificado de fin de obra, recepción de obras de urbanización por el Ayuntamiento, así como del total cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley 1/2005 de prevención y corrección de la contaminación del suelo, acreditado mediante declaración de calidad del suelo. Este certificado ha sido obtenido en junio 2012, por lo que se estima que el pago se realizará en el mismo mes del ejercicio 2014.

La cantidad de precio aplazada devengará un interés variable estipulado en Euribor a 3 meses +1,5 puntos sobre el principal pendiente, desde el momento de obtención del certificado mencionado en el párrafo anterior. Así, en el ejercicio 2012 se ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto financiero por importe de 35.004 euros (Nota 19).

En el ejercicio 2011 la sociedad recibió, por parte de un tercero, una solicitud de reserva de la totalidad de las parcelas registradas en el epígrafe "Terrenos y solares". Dicha solicitud fue materializada en un acuerdo entre las partes, cuyos términos eran principalmente, los siguientes:



- Reserva de suelo de 14.082 m2, en el Polígono Abra Industrial de Ortuella a un precio de venta superior al valor neto contable al 31 de diciembre de 2011.
- Periodo de reserva de un año, hasta el 31 de agosto de 2012.

En el ejercicio 2012, no se ha ejercitado la opción de compra por lo se ha cancelado la reserva existente.

Edificios construidos:

La baja del ejercicio 2012, se corresponde con el coste de una oficina que la sociedad ha vendido a un tercero en régimen de "contrato Industrialdea".

Al 31 de diciembre de 2012 recoge el coste de construcción de seis oficinas, sesenta y seis parcelas de garaje y trece trasteros situados en el Polígono de "El Campillo" a la espera de ser vendidos (siete oficinas, sesenta y seis parcelas de garaje y trece trasteros al 31 de diciembre de 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no ha registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioro de edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, corrección valorativa por deterioro alguna, al ser el valor de mercado superior al valor de registro. Al 31 de diciembre de 2011 dicho epígrafe recogía , por importe de 7.352 euros la reversión de la totalidad de la corrección valorativa por deterioro registrada en 2010 por uno de los trasteros en base a la tasación realizada por un experto independiente, por no mantenerse a la fecha las circunstancias que motivaron dicho deterioro.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

11. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Se consideran operaciones de contratos de compraventa con pago aplazado "Contratos Industrialdea" a aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador, quien tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato con el desembolso de la última amortización, en las condiciones acordadas al formalizarse la operación, normalmente con una duración de nueve años.

La Sociedad reconoce en el momento de realización del contrato Industrialdea un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir, 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.

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto corresponde a importes a cobrar, de acuerdo al siguiente detalle:



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Valor Neto Contable
Cientes por ventas y prestaciones de servicios				
Por contratos Industrialdea (Nota 11)	75.366	235.652	-	311.018
Otros	5.703	-	-	5.703
	81.069	235.652	-	316.721

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Valor Neto contable
Cientes por ventas y prestaciones de servicios				
Por contratos Industrialdea (Nota 11)	108.306	246.682	-	354.988
Otros	13.092	-	-	13.092
	121.398	246.682	-	368.080

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El análisis de los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Saldo a 1 de enero	25.214	25.214
Dotaciones	-	-
Reversiones	-	-
Aplicaciones	(25.214)	-
Saldo a 31 de diciembre	-	25.214

Normalmente no se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar, siendo el periodo medio de crédito concedido de 30 días.



11.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en el Polígono "El Campillo" en Gallarta (Bizkaia mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Las conciliaciones entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son como sigue:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	80.570	248.032	116.471	259.880
Menos - Ingresos financieros no devengados	(5.204)	(12.380)	(8.165)	(13.198)
Valor actual de los pagos aplazados a cobrar	75.366	235.652	108.306	246.682
Menos deterioro de valor	-	-	-	-
Total	75.366	235.652	108.306	246.682

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos así como su valor actual, desglosados ambos por plazos de vencimiento, es el siguiente:

	Euros					
	31.12.2012			31.12.2011		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	80.570	(5.204)	75.366	116.471	(8.165)	108.306
No corriente						
Entre 1 y 5 años	223.691	(11.520)	212.171	259.880	(13.198)	246.682
Más de 5 años	24.341	(860)	23.481	-	-	-
	248.032	(12.380)	235.652	259.880	(13.198)	246.682
Total	328.602	(17.584)	311.018	376.351	(21.363)	354.988

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Saldo al inicio del ejercicio	376.351	588.260
Altas	65.845	-
Cobros	(118.173)	(198.536)
Resoluciones de contrato	-	-
Regularización de tipos de interés	4.580	(3.248)
Cobros anticipados	-	(10.125)
Saldo al final del ejercicio	328.602	376.351

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Caja	749	415
Bancos e instituciones de crédito c/c BBK	69.055	96.345
Total	69.804	96.760

Al 31 de diciembre de 2012, esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2012, entre un 0,12% y un 1,13% anual (0,94% y 1,71% anual durante el ejercicio 2011), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 560 euros (1.558 euros en el ejercicio 2011), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).

13. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR (de capital público) al que la Sociedad pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 21).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de compraventa con pago aplazado o contratos industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Nota 11), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 21).



b) Riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos de compraventa con pago aplazado o contrato Industrialdea de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2012	31.12.2011
Tesorería	Euribor 3M - 0,10, Euribor 3M+0,40	69.804	96.760
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Notas 13 y 21)	Euribor 3M - 0,10, Euribor 3M+0,40	2.768.582	2.718.582
		2.838.386	2.815.380
Cuentas a cobrar por contratos Industrialdea (Nota 11)	Entre Euribor 3M+ 1,25-Euribor 12M +2.85	311.018	354.988
Total		3.149.404	3.170.330

14. Fondos Propios

14.1. Capital

El capital social se compone de 820.000 acciones ordinarias al portador de 5,41 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

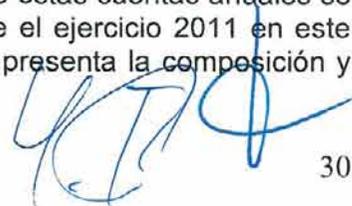
La composición del accionariado es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	418.200	51%
Azpiegiturak, S.A.U.	393.600	48%
Excmo. Ayuntamiento de Abanto-Zierbena	8.200	1%
Total	820.000	100%

En el ejercicio 2011, la Excmo. Diputación de Bizkaia transmitió a la sociedad foral Azpiegiturak, S.A.U. la totalidad de las acciones que poseía en la sociedad.

14.2. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2011 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:



	Saldo al 01.01.11	Aumento	Saldo al 31.12.11	Aumento	Saldo al 31.12.12
Legal y estatutarias					
Reserva legal	713.195	-	713.195	-	713.195
Otras reservas					
Voluntarias	5.538.604	-	5.538.604	-	5.538.604
Reservas especiales	-	-	-	-	-
Total	6.251.799	-	6.251.799	-	6.251.799

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

15. Pasivos financieros por categorías

Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, sin considerar los saldos con administraciones públicas, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	8.948	4.558	1.717.098	1.730.604

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	8.318	16.956	1.818.765	1.844.039

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

Clasificación por vencimientos

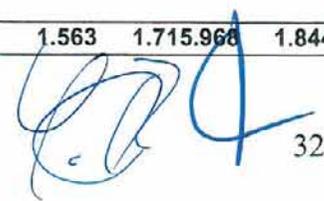
La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos de los ejercicios 2012 y 2011 es cómo sigue:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros							Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total largo plazo	
Otros pasivos financieros	4.558	2.588	1.384	2.383	1.563	1.030	8.948	13.506
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores grupo	678	-	-	-	-	-	-	678
Acreedores por adquisición de terreno	-	1.707.650	-	-	-	-	1.707.650	1.707.650
Acreedores varios	8.670	-	-	-	-	-	-	8.670
Personal	100	-	-	-	-	-	-	100
Total	14.006	1.710.238	1.384	2.383	1.563	1.030	1.716.598	1.730.604

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes		
Otros pasivos financieros	16.956	1.000	2.588	784	2.383	1.563	8.318	25.274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreedores por adquisición de terreno	100.450	1.707.650	-	-	-	-	1.707.650	1.808.100
Acreedores varios	10.665	-	-	-	-	-	-	10.665
Total	128.071	1.708.650	2.588	784	2.383	1.563	1.715.968	1.844.039



32

16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

De acuerdo con la mencionada Ley, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentren dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	228.036	94%	142.219	100%
Resto	14.555	6%	-	-%
Total pagos del ejercicio	242.591	100%	142.219	100%
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	258		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	25		2.690	

17. Provisiones y contingencias

En octubre de 2009 el Juzgado de Primera Instancia N° 4 de Barakaldo dictó sentencia en relación con tres demandas presentadas en el ejercicio 2008 por varios terceros contra la Sociedad en reclamación de la reparación de defectos constructivos en ocho pabellones de la Nave A del Polígono Industrial de "El Campillo", promoción realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Dicha sentencia condenó a la Sociedad y al arquitecto, director de la obra y autor del proyecto edificativo a realizar, fundamentalmente, todas las obras necesarias a fin de llevar a cabo la consolidación de la estructura y la solera de los pabellones, previa realización de catas y ensayos del suelo, para la estabilización definitiva de la estructura y así evitar el progresivo movimiento y asentamiento del conjunto. Asimismo, se les condenó a la reparación de los pabellones.

En 2011, como parte de las acciones a llevar a cabo para ejecutar la sentencia dictada, la Sociedad acudió a la subasta pública de cinco de los ocho pabellones afectados (Nota 10) al hallarse sus propietarios en procedimiento concursal, resultando adjudicataria en dicha subasta. Contra la adjudicación a la Sociedad de estos pabellones un tercero presentó recurso de queja que no fue estimado inicialmente según auto de 4 de agosto de 2011.

El 21 de febrero de 2012, el Juzgado de lo Mercantil N°1 dictó providencia del auto de la Audiencia Provincial de Bizkaia por el que se estima el recurso de queja interpuesto por el tercero. La estimación del recurso de queja tiene como consecuencia que la adjudicación de los pabellones no sea firme, y por lo tanto, se halla pendiente la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, solicitaran a los administradores concursales de las vendedoras que, en tanto el procedimiento de adjudicación no sea resuelto de manera definitiva, no hagan uso de la cantidad recibida de la Sociedad como contraprestación por estas adquisiciones y que el Juzgado entregó a las administraciones concursales.

Los Administradores y sus asesores estiman que no es probable que el recurso de queja prospere, por lo que se han contabilizado los pabellones como existencias.

En este sentido, es intención de la Sociedad, una vez se dicte la adjudicación definitiva, reconstruir los pabellones para proceder posteriormente a su venta y recuperar así los costes incurridos.

La Sociedad en el marco del estudio realizado de las actuaciones necesarias a llevar cabo para la reparación de los edificios, adjudicó en 2011 a una empresa especializada la elaboración de un estudio geotécnico y redacción de un proyecto de dirección de obras de los pabellones afectados, con el fin de determinar las acciones a realizar para reparar los mismos. En 2012, se ha obtenido dicho estudio. Del mismo se desprende la estimación del valor de los trabajos a realizar. En el ejercicio 2012 se ha procedido a iniciar la licitación de las obras de reparación. En enero 2013, se conoce que el valor de las ofertas económicas presentadas, aproximadamente un millón de euros por lo que, la Sociedad ha procedido a dotar la correspondiente Provisión por responsabilidades, por importe de 306.856 euros, para cubrir los gastos a realizar en función de la condena judicial en los tres pabellones que no son propiedad de la sociedad. Dado que se estima que el trabajo no estará terminado para el fin del ejercicio 2013 se ha clasificado esta provisión como no corriente, no se ha considerado efecto financiero dada su baja significatividad.

La sentencia condenaba conjuntamente a la entidad y al arquitecto autor del proyecto. La sociedad ha considerado en la estimación de la provisión el límite de cobertura del seguro presentado ante requerimiento judicial en los juzgados, en base a la información disponible y a la apreciación de los administradores y sus asesores.

Por otra parte, debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España ante el Tribunal Constitucional, 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 5.200 euros. Los administradores entienden que hasta que no resuelva el recurso planteado existe una contingencia en contra de la sociedad por este concepto e importe.



18. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros			
	31.12.2012		31.12.2011	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corriente				
<u>Activos por impuesto diferido</u>	<u>35.562</u>	=	<u>35.562</u>	=
Derechos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	87	-	87	-
Crédito por pérdidas a compensar	35.475	-	35.475	-
<u>Pasivos por impuesto diferido</u>			=	=
Pasivos por diferencias temporarias imponibles			-	-
Corriente				
<u>Activos por impuesto corriente</u>	<u>25.374</u>	=	<u>48.810</u>	=
Hacienda Pública deudor, por devolución de impuestos	25.374	-	48.810	-
<u>Otros créditos con las Administraciones Públicas</u>	<u>15.150</u>	<u>(13.457)</u>	<u>411.529</u>	<u>(17.095)</u>
Hacienda Pública, por IVA	15.150	(1.566)	411.529	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	-	(6.573)	-	(4.930)
Organismos de la Seguridad Social	-	(3.330)	-	(3.318)
HP Acreedora por otros impuestos (IAE por m2)	-	(1.988)	-	(8.847)
Total	76.086	(13.457)	495.901	(17.095)

Situación fiscal

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

De acuerdo con la legislación fiscal 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.

Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podrían existir ciertas contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no es posible determinar. No obstante, los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	(547.449)	(547.449)	-	-	-	(547.449)
Impuesto sobre sociedades			-			-	-
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual			-			-	-
Diferencias temporarias							
De la Sociedad individual			-			-	-
Con origen en el ejercicio			-			-	-
Base imponible (resultado fiscal)		(547.449)	(547.449)	-	-	-	(547.449)
Cuota íntegra (28%)							
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida							
Retenciones y pagos a cuenta			25.374			-	25.374
Importe a ingresar (a cobrar)			25.374				25.374

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	(615.940)	(615.940)	-	-	-	(615.940)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
De la Sociedad individual	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
De la Sociedad individual	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(615.940)	(615.940)	-	-	-	(615.940)
Cuota íntegra (28%)							
Deducciones fiscales aplicadas							
Cuota líquida							
Retenciones y pagos a cuenta							48.810
Importe a ingresar (a cobrar)							48.810

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2012 y 2011 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo del epígrafe "Activos por impuesto diferido Créditos por pérdidas a compensar" del balance de situación adjunto corresponde

principalmente, al crédito por la base imponible negativa generada en el ejercicio 2009 por importe de 126.697 euros.

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento de su reconocimiento y al menos al cierre del ejercicio, de acuerdo con los resultados previstos de la Sociedad para los próximos ejercicios. Con motivo de este análisis, la Sociedad únicamente ha reconocido en balance un importe de 35.562 euros de activos por impuesto diferido con origen en diferencias temporarias, disponiendo la Sociedad de 1.877.638 euros adicionales, correspondientes a las bases imponibles negativas generadas en los ejercicios 2012 por importe de 547.449, 2011 por importe de 615.940 euros, y 2010, por 714.249 euros, que no están reconocidos contablemente.

19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Bizkaia y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2012 y 2011. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Venta de pabellones y locales	65.845	-
Arrendamientos operativos (Nota 8)	1.312	620
	67.157	620

Consumo de terrenos y solares y edificios adquiridos

La composición del saldo de las cuentas "Consumo de terrenos y solares" y "Consumo de edificios adquiridos" de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Consumo de terrenos y solares		
Compras nacionales	-	-
Variación de existencias (Nota 10)	-	-
Consumo de edificios adquiridos		
Compras nacionales	88.674	2.385.550
Variación de existencias (Nota 10)	(88.674)	(2.385.550)
	-	-

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 y 2011 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Cargas sociales		
Seguridad social a cargo de la empresa	23.154	13.018
Aportaciones a planes de aportación definida	-	1.124
Otros gastos sociales	-	-

La Sociedad durante el ejercicio 2011 tenía asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aportaba el 1,5% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria. La Sociedad en el ejercicio 2012 ha dejado de asumir dicho compromiso con sus empleados.

El número medio de empleados durante los ejercicios 2012 y 2011 distribuido por categorías profesionales es como sigue:

Categoría profesional	Número de empleado	Contrato
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2012 y 2011 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría profesional	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	6	2	8	6	2	8
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	7	3	10	7	3	10

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Gastos		
Intereses por cuentas corrientes	(627)	(501)
Intereses por compra de terrenos (Nota 10)	(35.004)	-
Ingresos		
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 21)	16.040	47.460
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 11)	9.609	12.965
Intereses por cuentas corrientes	560	1.558
	(9.422)	61.482

20. Información sobre medio ambiente

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

21. Operaciones con partes vinculadas

21.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores y el personal de Alta Dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos) así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 13), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 2.768.582 euros (2.718.582 euros al 31 de diciembre de 2011) y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 16.040 euros (47.460 euros en el ejercicio 2011), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2012 y 2011 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros							
	2012				2011			
	Otros gastos sociales	Servicios exteriores	Servicios prestados	Ingresos financieros	Otros gastos sociales	Servicios exteriores	Servicios prestados	Ingresos financieros
Sociedad dominante:								
SPRILUR, S.A.	-	9.994	-	16.040	-	7.368	-	47.460
Sociedades del grupo:								
Arabako Industrialdea, S.A. (*)	-	2.397	-	-	-	373	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	667	-	-	-	500	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	667	-	-	-	500	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	-	-	-	-	-	-	500	-
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	12.391	1.334	16.040	-	7.741	1.500	47.460

(*) en el ejercicio 2010 Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.

21.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 47.223 euros (38.806 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y cero euros (582 euros en el ejercicio 2011) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria de acuerdo a lo mencionado en la Nota 19.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

21.3. Otra información referente a los Administradores

Se señalan a continuación los cargos o funciones que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la misma:



40

	Jose Miguel Artaza	Joseba Ruiz de Loizaga	Iñigo Ramos	Aurkene Niño González	Izaskun Artetxe	Gorka Estebez Mendizabal	Jon Cuesta Escamilla	Mikel Oregi Goñi	Francisco José Berjón (administrador durante 2012)	Lara Cuevas Lantaron (administradora durante 2012)	Igor Barrenetxea-Arando (administrador durante 2012)	Emilio Cid (administrador durante 2012)
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-	-	Vocal	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Tolosaldeko Apattaerria Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
BEAZ, S.A.U.	-	-	-	-	Secretaria	Consejero	-	-	-	-	-	-
Seed Capital de Bizkaia, SGECR, S.A.	-	Vocal	-	-	Secretaria	Consejero	-	-	-	-	-	-
CEDEMI, SA	-	-	-	-	Presidenta	-	-	-	-	Consejera	-	-
Parque Tecnológico-Teknologi Elkartegia, S.A.	-	-	-	-	Secretaria	Consejero	-	Presidente	-	-	-	-
Sestao Bai, S.A.	-	Vocal	-	-	Secretaria	Consejero	-	-	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Consejero	-	-	-	Consejera	-	-
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	Vocal	Consejero	-	Vocal	-	Presidenta	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	Vocal	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	Secretario	-	-	-	-
Deba Bailarrako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Sprilur, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Consejera	-	-
Bic Berrilan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidenta	-	-
CEIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidenta	-	-
CEI Saiolan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Consejera	-	-
Arabako Teknologi Parkea-Parque Tecnológico de Alava, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea-Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Azpiegiturak	-	-	-	-	-	Consejero-Delegado	-	-	-	-	-	-
Lantik	-	-	-	-	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Ortular, S.A.	-	Vocal	-	-	-	Consejero	-	-	-	-	Vocal	-
Urduñederra, S.A.	-	Vocal	-	-	-	Consejero	-	-	-	-	-	-

Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa los miembros del Consejo de Administración manifiestan la inexistencia de participaciones efectivas directa e indirectamente en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad

Estructura financiera del Grupo

Tal como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2011, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Fondos propios	428.710	406.308
Socios externos	195.712	192.825
Subvenciones recibidas	14.231	18.139
Pasivo no corriente	87.610	78.993
Pasivo corriente	127.374	183.932
Total	853.637	880.197

22. Otra información

22.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 3.979 euros (3.942 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

23. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2012 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, salvo lo indicado en la Nota 17, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2.012

ANTECEDENTES

Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A., se constituyó como Sociedad Anónima el 11 de diciembre de 1985, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales, gestionando la explotación y seleccionando la implantación de empresas mediante el sistema de arrendamiento con opción de compra hasta que se transfiera la titularidad de los mismos, pasados los 6 ó 9 años. Su domicilio social se encuentra en el Polígono industrial "El Campillo", en Gallarta (Abanto y Zierbena).

El capital social actual es de 4.436.200 euros, dividido en 820.000 acciones de 5,41 euros cada una, totalmente suscritas, siendo su distribución la siguiente:

	Participación	Euros
SPRILUR, S.A.	51%	2.262.462
Azpiegiturak, S.A.U.	48%	2.129.376
Ayuntamiento de Abanto y Ciervana	1%	44.362
	100%	4.436.200

PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2.012

Durante este año y siguiendo con la actividad principal de nuestra Sociedad, hemos seguido gestionando los inmuebles del Edificio de Oficinas, a través de los pertinentes contratos de alquiler con opción de compra.

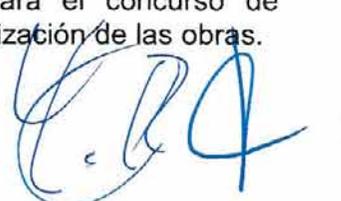
Aunque la situación económica general no ha mejorado, este año hemos adjudicado dos locales, uno en arrendamiento puro y otro en arrendamiento con opción de compra; mejorando en relación al año anterior.

El 31 de diciembre, han finalizado los contratos de industrialdea de 2 empresas en el Edificio de Oficinas, estando pendientes de realizar las escrituras de propiedad a principios del próximo año.

En relación con el terreno del Abra Industrial, la empresa Geisser & Larr no ha ejercido la reserva de dichas parcelas que vencía en agosto del 2012, por lo que queda abierta la oferta de estas parcelas a cualquier otra empresa interesada. Se han recibido llamadas de empresas interesadas en las mismas pero sin materializarse la compra.

En relación a la Rehabilitación de los pabellones A2-A4-A6-A8-A10-A12-A14-A16 y A18, se han realizado aseguramiento de paneles paramentos laterales y también el estudio de la calidad del suelo.

Se han presentado las ofertas técnicas y económicas para el concurso de rehabilitación, quedando pendiente la adjudicación para la realización de las obras.



OBJETIVOS PARA EL 2.013

Nuestro plan de actuación para este próximo 2.013 se centra principalmente en el desarrollo de los siguientes puntos:

- INCREMENTAR LA OCUPACION DE UN 5% EN EL EDIFICIO DE OFICINAS. Se va a seguir con las labores de difusión de la oferta de locales mediante anuncios, contactos con prescriptores, vinilos, paneles publicitarios.
- REHABILITACION DE LOS PABELLONES A2-A4-A6-A8-A10-A-12-A14-A16 y A18. Después de la adjudicación de las obras, se va a proceder al comienzo de las mismas que se alargarán hasta el 2014.
- ESTUDIO Y ANALISIS DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS EN EL EDIFICIO DE OFICINAS. Nos estamos encontrando con muchos problemas de entradas de agua en el edificio, desde garajes a plantas superiores lo cual nos hace analizar su procedencia con detalle para subsanar dichos problemas.
- VENTA DE LOS TERRENOS EN ABRA INDUSTRIAL. Este año se va a intentar realizar la venta de dichas parcelas, ya que en agosto terminó el periodo de reserva a favor de la empresa Geisser&Larr y no la ha ejercido.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

No se han destinado en el ejercicio 2012 fondos a las citadas actividades.

ACCIONES PROPIAS.

La Sociedad no posee acciones propias.

ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO

El Consejo de Administración de Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A., no tiene conocimiento de hecho alguno que, desde la fecha del cierre del ejercicio social, 31 de diciembre del 2012, pueda afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales cerradas a la fecha anteriormente citada.



ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO
2012 (CUADRO I)

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUAL			
TOTAL INVERSIONES	-	-	-	-	-	-

FINANCIACION	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1.415.113)	-	(1.415.113)	23.044	(1.438.157)	-102%
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	1.381.063	-	1.381.063	-	1.381.063	-100%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	1.381.063	-	1.381.063	-	1.381.063	-100%
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	34.050	-	34.050	(23.044)	57.094	-168%
TOTAL FINANCIACIÓN	-	-	-	-	-	-

Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.**EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)**
(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	DIFERENCIA
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUAL			
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	-	-	-	58.320	(58.320)	100%
II. APROVISIONAMIENTOS	641.058	-	641.058	(54.331)	695.389	-108%
1. CONSUMO DE MERCADERIAS	641.058	-	641.058	-	641.058	-100%
4. DETERIORO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	(54.331)	54.331	100%
III. GASTOS DE PERSONAL	109.570	-	109.570	102.914	6.656	-6%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	85.947	-	85.947	79.760	6.187	-7%
2. CARGAS SOCIALES	23.623	-	23.623	23.154	469	-2%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	492.282	-	492.282	510.428	(18.146)	4%
1. SERVICIOS EXTERIORES	479.220	-	479.220	192.799	286.421	-60%
2. TRIBUTOS	13.062	-	13.062	10.773	2.289	-18%
3. PERDIDAS , DETERIORO Y VARIACION PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	306.856	(306.856)	100%
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	26.473	-	26.473	27.302	(829)	3%
X. GASTOS FINANCIEROS	-	-	-	35.631	(35.631)	100%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	-	-	-	35.631	(35.631)	100%
TOTAL GASTOS	1.269.383	-	1.269.383	680.264	589.119	87%

Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	DIFERENCIA
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	760	-	760	67.157	(66.397)	8736%
1. VENTAS	-	-	-	65.845	(65.845)	100%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	760	-	760	1.312	(552)	73%
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	641.058	-	641.058	-	641.058	-100%
III. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO	-	-	-	30.684	(30.684)	100%
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.000	-	4.000	8.765	(4.765)	119%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	4.000	-	4.000	8.765	(4.765)	119%
VIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACION DEL INMOVILIZADO	-	-	-	-	-	-
X. INGRESOS FINANCIEROS	30.096	-	30.096	26.209	3.887	-13%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	30.096	-	30.096	26.209	3.887	-13%
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	593.469	-	593.469	547.449	46.020	-8%
TOTAL INGRESOS	1.269.383	-	1.269.383	680.264	589.119	87%

ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivos	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Incrementar la ocupación en un 5% en edificio de oficinas, mediante:			
Tramitación de solicitudes	3	2	Se ha adjudicado un local en arrendamiento puro y otro en arrendamiento con opción de compra
Construcción de pabellones en el polígono El Abra			
Adjudicación parcelas Abra a empresa constructora	14.082 m2	-	El tercero para el que se había firmado en 2011 una reserva de estas parcelas no ha ejercido su derecho el cual vencía en agosto 2012
Reparación problemas surgidos en las naves A-2 a A-18, mediante la adjudicación de obras de reparación de los mismos.			
Inversión (euros)	641.058	88.674	La ejecución de las obras no había sido adjudicada al cierre del ejercicio. Esta se ha decidido en Consejo de Administración de fecha 8 de marzo de 2013
Gasto (euros)	358.942	25.354	