

ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ARABAKO 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
ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Arabako 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, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Arabako 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.
3. 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, 20 de febrero de 2013

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



Josep Pou



ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2012	31.12.2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2012	31.12.2011
ACTIVO NO CORRIENTE		1.542.904	934.474	PATRIMONIO NETO		13.142.012	13.730.687
Inmovilizado intangible		549	549				
Inmovilizado material	5	279.507	311.742	Fondos propios	13	13.142.012	13.730.687
Terrenos y construcciones		224.809	238.914	Capital escriturado		12.855.624	12.855.624
Instalaciones técnicas y otro inmov.material		54.698	72.828	Reservas		<u>1.991.767</u>	<u>1.991.767</u>
Inmovilizado en curso y anticipos				Reserva legal y estatutaria		137.272	137.272
Inversiones Inmobiliarias	6	1.221.935	581.270	Reserva de fusión		572.366	572.366
Construcciones		1.221.935	581.270	Otras reservas		1.282.129	1.282.129
Activos por impuesto diferido	17	40.913	40.913	Resultados del ejercicios anteriores		(1.116.704)	(614.476)
				Resultado del ejercicio	3	(588.675)	(502.228)
ACTIVO CORRIENTE		16.334.710	17.806.353	PASIVO NO CORRIENTE		4.641.544	4.087.406
Existencias	9	14.527.362	14.903.727	Deudas a largo plazo		58.684	78.140
Edificios adquiridos		2.537.159	2.044.620	Otros pasivos financieros	14	58.684	78.140
Obras en curso de de construcción ciclo corto		2.148.285	2.147.924	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14 y 20	4.582.860	3.980.000
Edificios construidos		9.841.918	10.711.183	Pasivos por impuesto diferido	17	-	29.266
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.736.708	2.821.613	PASIVO CORRIENTE		94.058	922.734
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	10	476.157	490.710	Deudas a corto plazo		-	12.593
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	10	1.034.061	2.047.455	Otros pasivos financieros	14	-	12.593
Deudores varios		-	32.359	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14 y 20	-	631.364
Activo por impuesto corriente	17	226.482	251.082	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	94.058	278.777
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	8	7	Proveedores		5.858	115.740
Inversiones financieras a corto plazo		26	-	Proveedores empresas del grupo y asociadas		939	30.366
Periodificaciones a corto plazo		-	132	Acreedores varios		17.106	12.753
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	70.614	80.881	Personal		393	
Tesorería		70.614	80.881	Otras deudas con las Administraciones públicas	17	69.762	119.918
TOTAL ACTIVO		17.877.614	18.740.827	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.877.614	18.740.827



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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

	Nota de la memoria	31.12.2012	31.12.2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	18	68.200	522.217
a) Ventas		-	461.406
b) Ingresos por arrendamientos	7	68.200	60.811
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	18	(984.890)	(23.069)
3. Aprovisionamientos	18	(30.318)	(295.373)
a) Consumo de edificios adquiridos		(29.957)	(288.946)
b) Obras y servicios realizados por terceros		(361)	(6.427)
c) Deterioro de edificios adquiridos			-
4. Otros ingresos de explotación		77.335	117.165
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		77.335	85.849
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio			31.316
5. Transferencias de existencias de promociones en curso y edificios construidos a inversiones inmobiliarias		858.378	
6. Gastos de personal		(244.826)	(286.675)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(193.905)	(228.239)
b) Cargas sociales	18	(50.921)	(58.436)
7. Otros gastos de explotación		(160.159)	(415.068)
a) Servicios exteriores		(134.475)	(377.891)
b) Tributos		(25.684)	(36.641)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			(536)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(85.530)	(43.744)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			-
10. Excesos de provisiones			-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(69.042)	(110.707)
a) Deterioros y pérdidas		(69.042)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras			(110.707)
12. Otros resultados		5.971	6.784
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(564.881)	(528.470)
12. Ingresos financieros	18	62.296	77.737
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		62.296	77.737
a1) De empresas del grupo y asociadas			-
a2) De terceros		62.296	77.737
b) Incorporación al activo de gastos financieros		-	-
13. Gastos financieros	18	(115.356)	(127.897)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(115.356)	(127.895)
b) Por deudas con terceros			(2)
RESULTADO FINANCIERO		(53.060)	(50.160)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(617.941)	(578.630)
14. Impuestos sobre beneficios	17	29.266	76.402
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(588.675)	(502.228)
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS			
15. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(588.675)	(502.228)

43



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

**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	31.12.2012	31.12.2011
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3	(588.675)	(502.228)
<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)		(588.675)	(502.228)



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

	Capital		Reserva de fusión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	7.500.714	-	-	1.419.401	(138.283)	(476.193)	8.279.604
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/2011	7.500.714	-	-	1.419.401	(138.283)	(476.193)	8.305.639
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(502.228)	(502.228)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	5.354.910	-	-	-	-	-	5.354.910
2. Combinaciones de negocio	-	-	572.366	-	-	-	572.366
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	-	-	-	(476.193)	476.193	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011	12.855.624	-	572.366	1.419.401	(614.476)	(502.228)	13.730.687
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/2012	12.855.624	-	572.366	1.419.401	(614.476)	(502.228)	13.730.687
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(588.675)	(588.675)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. Combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-	-
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	(502.228)	502.228	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012	12.855.624	-	572.366	1.419.401	(1.116.704)	(588.675)	13.142.012

49



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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

	Nota de la memoria	31.12.2012	31.12.2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(617.941)	(578.630)
2. Ajustes del resultado.		334.506	221.346
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	85.530	43.744
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	9 y 6	195.916	(42.149)
c) Variación de provisiones (+/-).		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	5 y 6	-	169.591
g) Ingresos financieros (-).	18	(62.296)	(77.737)
h) Gastos financieros (+).	18	115.356	127.897
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		256.179	753.926
a) Existencias (+/-).	9	(513.511)	(290.928)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		1.060.306	970.142
c) Otros activos corrientes (+/-).		(93.304)	(69.543)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(134.563)	111.327
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(62.749)	34.819
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	(1.891)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		64.949	(8.291)
a) Pagos de intereses (-).		(115.356)	(86.028)
c) Cobros de intereses (+).		62.296	77.737
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		118.009	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		37.693	388.351
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado material.		-	-
7. Cobros por desinversiones (-).		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(28.504)	(470.000)
a) Emisión (Deudas con empresas del grupo)		-	210.000
b) Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		(28.504)	(680.000)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(19.456)	-
a) Dividendos (-).		-	-
b) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	-
c) Otras deudas		(19.456)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(47.960)	(470.000)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(10.267)	(81.649)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		80.881	119.747
Efectivo o equivalente por combinaciones de negocio (Nota 21)		-	42.783
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		70.614	80.881



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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

1. Actividad de la Sociedad

Arabako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 5 de junio de 1991 con la denominación inicial de "Legutianoko Industrialdea, S.A.", modificándose por "Lautadako Industrialdea, S.A." el 8 de octubre de 1997. Es la sociedad resultante de la fusión por absorción de Legutianoko Industrialdea, S.A. (como sociedad absorbente), Aguraingo Industrialdea, S.A., Iruña-0kako Industrialdea, S.A. y Kanpezuko Industrialdea, S.A. (como sociedades absorbidas), cuyo acuerdo se tomó en las respectivas Juntas Generales Ordinarias de cada sociedad celebradas el 27 de junio de 1997 y tuvo sus efectos contables a partir del 1 de enero de 1997.

El 30 de junio de 2011 las Juntas Generales Extraordinarias de Lautadako Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y de Aiara Haraneko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de las dos sociedades. Acordándose la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Asimismo acordaron ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 5.354.910 euros (Nota 21) y la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Arabako Industrialdea, S.A. La fusión tuvo efectos contables con fecha 1 de enero de 2011. Dado que se trata de una combinación de negocios entre empresas del grupo, en la que no interviene la empresa dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se valoraron según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en que se realizó la operación. Los valores contables en las cuentas anuales consolidadas no difieren con los valores contables en las respectivas sociedades antes de la combinación de negocio. Con fecha 22 de diciembre de 2011 fueron inscritos en el Registro Mercantil de Álava la fusión, la ampliación de capital social y el cambio de denominación social.

El objeto social de Arabako Industrialdea es estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el territorio histórico de Araba, mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para su urbanización y promoción industrial.
- b) La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Calle Uzbina, Nº24, Edificio Oficinas, Oficina 13, Polígono Industrial de Júndiz en Vitoria-Gasteiz (Araba-Alava).

Por otra parte, Arabako 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 objetivo general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

o 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 se describe en la Nota 12 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la **Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A.** (en adelante SPRI). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Araba-Álava y Bizkaia, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas. 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría, se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

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, 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 11 de mayo 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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 6, 9 y 10)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 4)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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 que ascienden a 588.675 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 11 de mayo de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 502.228 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y Valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 han sido las siguientes:

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.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 periodo de diez 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 incurrir.

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	20
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado	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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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.

En caso de enajenación de locales para uso propio, su valor neto contable se da de baja del inmovilizado con cargo al epígrafe "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en el largo plazo, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 anterior, relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 7.

4.4. 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.

44



4.5. 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 el arrendamiento, 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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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.

- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance de situación adjunto como pasivos no corrientes.

- Acreeedores comerciales: los acreedores 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.

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.

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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

d) Fianzas recibidas

Las fianzas entregadas a los propietarios de los activos arrendados por la Sociedad, y las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registrados por los importes pagados o 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.

4.6. 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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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.

Las edificaciones contabilizadas en existencias se incorporan al activo no corriente cuando se decide destinarlas al arrendamiento de forma continuada o al uso propio, con abono al epígrafe "Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7. 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, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

4.8. 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

67



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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.

4.9. 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 (Nota 18).

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.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

4.11. Transacciones entre 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, y entidad asociada, a la Excma. Diputación Foral de Álava (Notas 1 y 13).

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.

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.

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

5. Inmovilizado Material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	Anticipos para inmovilizado	TOTAL
COSTE				
Saldo a 01.01.2012	349.772	273.382	-	623.154
Combinaciones de negocio	-	-	-	-
Bajas/regularizaciones	-	-	-	-
Trasposos a existencias	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	349.772	273.382	-	623.154
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 01.01.2012	(110.858)	(200.554)	-	(311.412)
Combinaciones de negocio	-	-	-	-
Dotación del ejercicio	(14.105)	(18.130)	-	(32.235)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	(124.963)	(218.684)	-	(343.647)
VNC a 01.01.2012	238.914	72.828	-	311.742
VNC a 31.12.2012	224.809	54.698	-	279.507

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	Anticipos para inmovilizado	TOTAL
COSTE				
Saldo a 01.01.2011	297.704	61.610	-	359.314
Combinaciones de negocio	66.296	211.772	58.884	336.952
Bajas/regularizaciones	-	-	(58.884)	(58.884)
Trasposos a existencias	(14.228)	-	-	(14.228)
Saldo a 31.12.2011	349.772	273.382	-	623.154
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 01.01.2011	(45.844)	(27.431)	-	(73.275)
Combinaciones de negocio	(50.909)	(154.032)	-	(204.941)
Dotación del ejercicio	(14.105)	(19.091)	-	(33.196)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	(110.858)	(200.554)	-	(311.412)
VNC a 01.01.2011	251.860	34.179	-	286.039
VNC a 31.12.2011	238.914	72.828	-	311.742



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad. El desglose del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2012	Coste al 31.12.2011
Terrenos	25.485	25.485
Construcciones	324.287	324.287
Total	349.772	349.772

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. No existen elementos de inmovilizado material adquiridos a empresas del grupo o vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación y situados en el estado español. No se han recibido subvenciones, donaciones o legados relacionados con el inmovilizado material.

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:

	31.12.12	31.12.11
Construcciones	52.069	52.069
Equipos para procesos de información	37.764	35.976
Otras instalaciones	15.300	7.786
Mobiliario	48.078	48.076
Total	153.211	143.907

Seguros

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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

6. Inversiones Inmobiliarias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Terreno (suelo)	Construcciones (vuelo)	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2012	52.514	588.731	641.245
Combinaciones de negocio			-
Retiros y bajas			
Trasposos de existencias	190.220	668.159	858.379
Saldo a 31.12.2012	242.734	1.256.890	1.499.624
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2012	-	(59.975)	(59.975)
Combinaciones de negocio	-	-	-
Dotación del ejercicio	-	(53.295)	(53.295)
Disminuciones	-	-	-
Trasposos a existencias	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	-	(113.270)	(113.270)
<u>DETERIORO</u>			
Saldo a 01.01.2012	-	-	-
Combinaciones de negocio	-	-	-
Dotación del ejercicio	-	(69.042)	(69.042)
Disminuciones	-	-	-
Trasposos de existencias	-	(95.377)	(95.377)
Saldo a 31.12.2012	-	(164.419)	(164.419)
VNC a 01.01.2012	52.514	528.756	581.270
VNC a 31.12.2012	242.734	979.201	1.221.935



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

Construcciones			
	Terreno (suelo)	Construcciones (vuelo)	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2011	9.297	39.714	49.011
Combinaciones de negocio	48.210	640.503	688.713
Trasposos a existencias	(4.993)	(91.486)	(96.479)
Saldo a 31.12.2011	52.514	588.731	641.245
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2011	-	(31.077)	(31.077)
Combinaciones de negocio	-	(18.838)	(18.838)
Dotación del ejercicio	-	(10.060)	(10.060)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	-	(59.975)	(59.975)
VNC a 01.01.2011	9.297	8.637	17.934
VNC a 31.12.2011	52.514	528.756	581.270

En este epígrafe se incluyen varios pabellones y oficinas destinadas al alquiler (Nota 7.1).

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han capitalizado importe alguno en concepto de intereses financieros ni de diferencias negativas de cambio.

No existen restricciones a la realización de estas inversiones inmobiliarias ni al cobro de los ingresos derivados de las mismas (Nota 7.1).

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliaria al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, distintos a los recogidos en contabilidad. En el ejercicio 2012 se ha registrado un deterioro por importe de 69.042 euros, correspondientes a dos pabellones propiedad de la sociedad. El deterioro se ha estimado considerando, entre otros, los resultados de tasaciones de expertos independientes.

Inversiones inmobiliarias 100% amortizadas y en uso

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, no hay inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Compromisos de compraventa y obligaciones contractuales

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

Tal como se ha indicado en la Nota 6, la Sociedad es propietaria de determinados inmuebles arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo, según el siguiente detalle:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2012
Pabellón A3	Jundiz	739	01/04/2011	2 años	250.344	30.000
Pabellón A05	Maskuribai	333	01/03/2012	2 años	155.998	8.500
Pabellones Z-09 y Z-11	Amurrio	808	01/07/2010	3 años	373.452	29.700
Oficina Bajo (*)	Agurain	135	05/07/1999	1 año (renovable anualmente)	13.963	-
Pabellón B-14 (*)	Maskuribai	394	31/12/2011	30/05/2015	191.777	-
Pabellón A-5 (*)	Jundiz	738	30/11/2012	1 año	236.401	-
					1.221.935	68.200

(*) Cesión gratuita al Ayuntamiento de Agurain, Ayuntamiento de Amurrio y al Banco de Alimentos, respectivamente

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2011
Oficina Bajo	Agurain	135			15.947	-
Pabellones Z-09 y Z-11	Amurrio	808	01/07/2010	3 años	565.323	29.400
Subtotal (*)					581.270	29.400
Pabellón E2 (**)	Jundiz	326	05/05/2010	(**)	166.991	3.911
Pabellón A5 (***)	Jundiz	738	01/08/2011	1 año	236.532	27.500
TOTAL					984.793	60.811

(*) Inversiones inmobiliarias

(**) Contrato cancelado en el ejercicio 2011

(***) Pabellones registrados como existencias



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

En los ejercicios 2012 y 2011 no existen cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias o pactadas con los arrendatarios.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

	Euros	
	2012	2011
Hasta 1 año	32.400	46.900
Entre 1 y 5 años	-	14700
Total	32.400	61.600

8. Activos financieros por categorías

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 17), ni el efectivo u otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31/12/2012	31/12/2011
	Corriente Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Corriente Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Préstamos y partidas a cobrar	1.510.218	2.570.524

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 terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Corriente	No corriente					Total L/P	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	476.157	417.207	289.936	141.126	62.955	122.837	1.034.061	1.510.218
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-	-

Handwritten signature or mark.

**Arabako Industrialdea, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Deudores y otras cuentas a cobrar	476.157	417.207	289.936	141.126	62.955	122.837	1.034.061	1.510.218
-----------------------------------	---------	---------	---------	---------	--------	---------	-----------	-----------

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros								
	Corto plazo	Largo plazo						Total L/P	Total
		2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	490.710	515.193	556.075	438.259	455.932	81.996	2.047.455	2.538.165	
Deudores varios	32.359	-	-	-	-	-	-	32.359	
Deudores y otras cuentas a cobrar	523.069	515.193	556.075	438.259	455.932	81.996	2.047.455	2.570.524	

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 son las siguientes:

	2012	2011
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 18)	61.525	76.158
Ganancias (Pérdidas) netas	61.525	76.158

9. Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Saldo a 31/12/11	Recuperaciones / Adiciones	Reclasificaciones	Trasposos de Inversiones Inmobiliarias	Saldo a 31/12/12
Terrenos y edificios adquiridos	2.044.620	513.148	(20.609)	-	2.537.159
Promociones en curso	2.147.924	361	-	-	2.148.285
Edificios y polígonos terminados	10.886.157	1	20.609	(858.378)	10.048.389
Correcciones valorativas por deterioro					
Edificios y polígonos terminados	(174.974)	(126.874)	-	95.377	(206.471)
Total	14.903.727	386.636	-	(763.001)	14.527.362



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Saldo a 31/12/10	Combinaciones de negocio	Recuperaciones / Adiciones	Ventas / Bajas/ Reversión de deterioro	Trasposos de Inmovilizado Material	Trasposos por errores de ejercicios anteriores	Saldo a 31/12/11
Terrenos y edificios adquiridos	200.107	1.488.366	597.577	(241.430)	-	-	2.044.620
Promociones en curso	-	2.141.497	6.427	-	-	-	2.147.924
Edificios y polígonos terminados	10.372.347	585.456	-	(182.353)	14.228	96.479	10.886.157
Correcciones valorativas por deterioro							
Edificios y polígonos terminados	(217.123)	-	(112.509)	154.658	-	-	(174.974)
Total	10.355.331	4.215.319	491.495	(269.125)	14.228	96.479	14.903.727

Terrenos y edificios adquiridos

Al 31 de diciembre de 2012 se corresponde con once edificios en el término municipal de Amurrio, dos pabellones y una oficina en el Polígono de Jundiz (Vitoria-Gasteiz), un pabellón y una oficina en Agurain, dos oficinas en Gojain (Legutiano), tres oficinas en Laudio y una oficina en el Polígono de Saratxo (Amurrio).

Promociones en curso

El saldo del epígrafe "Promociones en curso" recoge los costes de adquisición de terrenos y los incluidos en la construcción de un edificio comercial en el Polígono Maskuribai en Amurrio, los administradores de la sociedad estiman que este polígono inicie su comercialización en el ejercicio 2013.

Edificios y polígonos terminados:

El epígrafe "Edificios y polígonos terminados" incluye:

- Fase 2 de Promoción en Jundiz, Vitoria (Araba) con 25 pabellones disponibles,
- 14 oficinas correspondientes a la Fase 1 del polígono promovido por la industrialdea
- 5 pabellones en el Valle de Arana
- 2 pabellón en el polígono Maskuribai- Amurrio

Deterioro de existencias

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 responden fundamentalmente a la disminución del valor neto realizable de las existencias de la sociedad, basada en las tasaciones de experto inmobiliario independiente.

Otras cuestiones

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

No existen compromisos de compra o venta sobre las existencias propiedad de la Entidad. Asimismo, no existen limitaciones en la disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones, fianzas o otras razones análogas.

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por contratos industrialdea	476.157	1.034.061	-	1.510.218
Otros	-	-	-	-
Total	476.157	1.034.061	-	1.510.218

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por contratos industrialdea	497.045	2.047.455	(6.335)	2.538.165
Otros	32.359	-	-	32.359
Total	529.404	2.047.455	(6.335)	2.570.524

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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

	2012	2011
Saldo al 1 de enero	6.335	6.335
Dotaciones	-	-
Reversiones	-	-
Aplicaciones	(6.335)	-
Saldo final	-	6.335

Los Administradores consideran que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

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

10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos de Jundiz, Agurain, Legutiano, Saratxo y Maskuribai de Amurrio y en el Edificio Cerámica de Laudio, todos ellos en Álava, mediante contratos industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la conciliación entre la inversión bruta total en los contratos industrialdea y su valor actual es la siguiente:

	Euros			
	31.12.12		31.12.11	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	502.102	1.095.648	570.579	2.225.100
Ingresos financieros no devengados	(25.945)	(61.587)	(73.534)	(177.645)
Valor actual de los pagos por contratos industrialdea a cobrar	476.157	1.034.061	497.045	2.047.455

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:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Principal	Intereses	Total
1 año	476.157	25.945	502.102
Entre uno y cinco años	911.224	52.109	963.333
Mas de cinco años	122.837	9.478	132.315



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Total	1.510.218	87.532	1.597.750
--------------	------------------	---------------	------------------

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Principal	Intereses	Total
1 año	497.045	73.534	570.579
Entre uno y cinco años	1.738.182	152.756	1.890.938
Mas de cinco años	309.273	24.889	334.162
Total	2.544.500	251.179	2.795.679

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	
	31.12.12	31.12.11
Saldo al inicio del ejercicio	2.795.679	466.021
Combinación de negocios (Nota 21)	-	3.377.841
Cobros	(479.155)	(962.952)
Cobros anticipados	(208.680)	-
Altas de contratos	-	278.470
Resolución de contratos	(549.508)	(486.549)
Regularización de tipos de interés	(88.987)	122.848
Cuotas vencidas no cobradas	40.869	-
Saldo al final del ejercicio	1.510.218	2.795.679

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Caja	50	76
Bancos e instituciones de crédito (c/c)	70.564	80.805
Total	70.614	80.881

Estas cuentas corrientes, de libre disposición, están contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 771 euros (1.579 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 18).

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

12. 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 20).

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 de pabellones, oficinas o locales (Nota 10), 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 (20).

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 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:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10	70.614	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 20)	Euribor 12M+ 0,85	-	4.582.860
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea (Nota 10)	Entre Euribor 3M+ 1,25- Euribor 12M +2.85	1.510.218	-
		<u>1.580.832</u>	<u>4.582.860</u>



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor	Acreedor
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10, Euribor 3M+0,40	80.881	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 20)	Euribor 12M+ 0,85	-	4.611.364
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea (Nota 10)	Entre Euribor 3M+ 1,25- Euribor 12M +2.85	2.544.500	-
		<u>2.625.381</u>	<u>4.611.364</u>

13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone de 2.139.039 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2007, el capital de Lautadako Industrialdea, S.A. estaba representado por 733.039 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 12 de mayo de 2008, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital mediante la emisión de 515.000 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una. Al 31 de diciembre de 2008 la ampliación de capital estaba suscrita en su totalidad y desembolsada en un 49,59% por importe de 1.534.768 euros.

Durante los tres primeros meses del ejercicio 2009 se desembolsó el capital suscrito pendiente de desembolso por importe de 1.560.382 euros según el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 26 de noviembre de 2008.

Tal como indica la nota 1 y la nota 21 con fecha 30 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con la sociedad Aiara Haraneko Industrialdea, S.A., por importe de 5.354.910 euros, mediante la emisión de 891.000 nuevas acciones, nominativas de 6,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones creadas son suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida.

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los accionistas con participación directa superior al 10% del capital social son los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

<u>Accionista</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Sprilur, S.A.	56,75%
Alava, Agencia de Desarrollo, S.A.	43,25%
Total	100%

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

<u>Accionista</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Sprilur, S.A.	56,75%
Alava, Agencia de Desarrollo, S.A.	43,25%
Total	100%

13.2. 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 los ejercicios 2012 y 2011 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	<u>Saldo al 01.01.11</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo al 31.12.11</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo al 31.12.12</u>
Legal y estatutarias							
Reserva legal		-	-	137.272	-	-	137.272
Otras reservas							
Voluntarias	1.282.040	-	-	1.282.040	-	-	1.282.040
Diferencias por ajuste de capital a Euro	89	-	-	89	-	-	89
Reserva de fusión	-	572.366	-	572.366	-	-	572.366
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(138.283)	-	(476.193)	(614.476)	-	(502.228)	(1.116.704)
Total	1.281.118	572.366	(476.193)	1.377.291	-	(502.228)	875.063

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. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad aún no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 por redenominación del capital a euros

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre la introducción del Euro, esta reserva por la disminución del capital, tendrá carácter indisponible.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición.

14. Pasivos financieros por categorías

Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los pasivos financieros, sin considerar los saldos con administraciones públicas (Nota 17), por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	31.12.2012	31.12.2011
No Corrientes:		
Deudas con empresas del grupo	4.582.860	4.611.364
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	58.684	78.140
Corrientes:		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	-	12.593
Deudas con empresas del grupo	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.296	
Proveedores	5.858	115.740
Proveedores empresas del grupo	939	30.366
Acreeedores varios	17.106	12.753
Personal	393	-
Total	4.665.840	4.860.956

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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación por vencimientos de los pasivos financieros con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

Euros								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas:								
Otros pasivos financieros	5.952	24.885	14.316	7.802	-	5.729	52.732	58.684
Deudas con empresas del grupo (Nota 20)	-	382.860	800.000	1.000.000	1.200.000	1.200.000	4.582.860	4.582.860
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Proveedores	5.858	-	-	-	-	-	-	5.858
Proveedores empresas del grupo	939	-	-	-	-	-	-	939
Acreeedores varios	17.106	-	-	-	-	-	-	17.106
Personal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.855	407.745	814.316	1.007.802	1.200.000	1.205.729	4.635.592	4.665.447

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

Euros								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas:								
Otros pasivos financieros	12.593	31.167	24.855	14.316	7.802	-	78.140	90.733
Deudas con empresas del grupo (Nota 20)	631.364	2.120.000	620.000	620.000	620.000	-	3.980.000	4.611.364
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:								
Proveedores	115.740	-	-	-	-	-	-	115.740
Proveedores empresas del grupo	30.366	-	-	-	-	-	-	30.366
Acreeedores varios	12.753	-	-	-	-	-	-	12.753
Personal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	802.816	2.120.000	620.000	620.000	620.000	-	3.980.000	4.782.816

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengadas durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2012 han ascendido a 115.356 euros (127.897 euros en el ejercicio 2011), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidas en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 adjunta.

15. 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 encuentran 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	334.491	99%	622.011	100%
Resto	4.726	1%	-	-%
Total pagos del ejercicio	339.217,00	100%	622.011	100%
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	63,18		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-		-	

16. Provisiones y Contingencias**Contingencias**

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2012, la contingencia máxima por este concepto asciende a 664.063 euros (838.1063 euros al cierre del ejercicio 2011). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

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



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 14.179 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.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Administraciones Públicas – Saldos deudores:

	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.2012	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.2011
Activo por impuesto diferido	40.913	-	40.913			40.913
Hacienda pública deudora por IVA	-	8	8		7	7
Activo por impuesto corriente	-	226.482	226.482		251.082	251.082
Total	40.913	226.490	267.403	40.913	251.089	292.002

El saldo al 31 de diciembre de 2012 de "Activo por impuesto corriente" está formado por las retenciones pendientes de cobro de los ejercicios 2011 y 2012.

Administraciones Públicas – Saldos acreedores:

	No corriente	Corriente	Total 31.12.2012	No corriente	Corriente	Total 31.12.2011
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	29.266	-	29.266
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda pública acreedora por IVA	-	20.842	20.842	-	75.768	75.768
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	16.521	16.521	-	28.370	28.370
Organismos de la Seguridad Social	-	4.649	4.649	-	5.295	5.295
Otros conceptos fiscales	-	27.750	27.750	-	10.845	10.485
Total	-	69.672	69.762	29.266	119.918	149.184

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.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 terminado 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	
Resultado del ejercicio		(588.675)	(588.675)	-	-	-	(588.675)
Impuesto sobre sociedades	-	(29.266)	(29.266)	-	-	-	(29.266)
Disminución/ Aumento por diferencias temporarias:							
con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	104.522	-	104.522	-	-	-	104.522
Base Imponible previa							
Base Imponible (resultado fiscal)	104.522	(617.941)	(513.419)	-	-	-	(513.419)
Cuota Íntegra (28%)							-
Retenciones y pagos a cuenta							(108.937)
Importe a ingresar (devolver)							(108.937)

Ejercicio terminado 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	
Resultado del ejercicio	-	(502.228)	(502.228)	-	-	-	(502.228)
Impuesto sobre sociedades	-	(76.402)	(76.402)				(76.402)
Disminución/ Aumento por diferencias temporarias:							
con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	272.864	-	272.864	-	-	-	272.864
Base Imponible previa							
Base Imponible (resultado fiscal)	272.864	(578.630)	(305.766)	-	-	-	(305.766)
Cuota Íntegra (28%)							-
Retenciones y pagos a cuenta							(251.082)



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Importe a ingresar (devolver)

(251.082)

De acuerdo con lo previsto por el Decreto Foral 7/2009, de 27 de enero, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tenían la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	(29.266)	(76.402)
Gasto / (Ingreso) por impuesto sobre sociedades	(29.266)	(76.402)

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.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Saldo al 31.12.10	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.11	Combinaciones de negocio	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.12
Activos por impuesto diferido:								
Por créditos fiscales pendientes de aplicar	26.506	-	-	40.913	-	-	-	40.913
Total	26.506	-	-	40.913	-	-	-	-40.913
Pasivo por impuesto diferido:								
Pago aplazado de contratos de industrialdea	57.416	-	(76.402)	29.266	-	-	(29.266)	-
Total	57.416	-	(76.402)	29.266	-	-	(29.266)	-



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo del epígrafe " Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación adjuntos procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de industrialdea suscritos por la Sociedad tal y como se ha mencionado anteriormente.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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 40.913 euros de activos por impuesto diferido con origen en créditos fiscales pendientes de compensar. La sociedad dispone de beneficios fiscales pendientes de imputar principalmente debido a bases imponibles negativas pendientes de compensar. El total de las bases imponibles negativas pendientes de compensar que dispone la sociedad son las siguientes:

Año de generación	Importe generado	Año Aplicación	Importe Aplicado	Importe Pendiente	Activo por impuesto diferido
2007	67.021	2.009	15.566	51.455	14.407
2008	36.123	-	-	36.123	3.541
2009	134.798	-	-	134.798	22.965
2010	802.308	-	-	802.308	-
2011	229.365	-	-	229.365	-
2012	513.419	-	-	513.419	-
	1.783.034	-	15.566	1.767.468	40.913

Las bases imponibles negativas aportadas por la sociedad absorbida (Nota 21) pendientes de compensación ascienden a 500.906 euros (correspondientes a los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010).

Régimen especial de fusiones, escisiones y aportación de activos

Con fecha 14 de octubre de 2011, se elevó a público el acuerdo social de cesión global de activos y pasivos por parte de Aiara Haraneko Industrialdea, S.A. a favor de la Sociedad. Esta operación se acogió al régimen de tributación especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de valores recogido en el Capítulo X del Título VII de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto de Sociedades.

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

18. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se realizó íntegramente en Álava y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad. Su desglose por actividad y ejercicios es como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Arrendamiento operativo (Nota 7)	68.200	60.811
Contratos Industrialdea formalizados	-	238.349
Venta directa de pabellones	-	223.057
Total	68.200	522.217

Detalle de aprovisionamientos

La composición del saldo de la cuenta "Aprovisionamientos" de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

	2012			2011		
	Compras	Variación Existencias	Consumos	Compras	Variación Existencias	Consumos
Edificios adquiridos	538.040	(508.083)	29.957	645.093	(356.147)	288.946
Obras y servicios realizados por terceros	361		361	6.427	-	6.427
Otros consumos				-	-	-
Total	538.401	(508.083)	30.318	651.520	(356.147)	295.373

No existen adquisiciones intracomunitarias o importaciones.

Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos

La composición del saldo de la cuenta "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

	2012	2011
Variación de existencias por ventas de polígonos		(182.352)
Variación de existencias por traspaso entre existencias e inversiones inmobiliarias	(858.378)	110.707



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Deterioro de promociones terminadas	(126.873)	42.149
Variación de existencias de promociones en curso	361	6.427
	(984.890)	(23.069)

Cargas sociales

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

	Euros	
	2012	2011
Seguridad Social a cargo de la empresa	50.921	54.817
Aportaciones a planes de aportación definida	-	3.619
Otros gastos sociales	-	-
Total	50.921	58.436

La plantilla media de los ejercicios 2012 y 2011, distribuida por categorías, es como sigue:

Categoría	Nº de empleados	
	2012	2011
Gerentes/Alta Dirección	1	2
Técnicos	2	-
Administrativo	1,5	3
Total	4,5	5

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

Categoría	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	3	-	3	3	-	3
Gerentes/Alta Dirección	1	-	1	2	-	2
Técnicos	1	1	2	-	-	-
Administrativo	1	-	1	1	2	3
Total	6	1	7	6	2	8

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

4



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

	De terceros	De empresas del grupo	Total	De terceros	De empresas del grupo	Total
Ingresos	62.296	-	62.296	77.737	-	77.737
Intereses por contratos industrialdea (Nota 10)	61.525	-	61.525	76.158	-	76.158
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	771	-	771	1.579	-	1.579
Gastos	-	(115.356)	(115.356)	(2)	(127.895)	(127.897)
Intereses por créditos a Sprilur, S.A.	-	(115.356)	(115.356)	-	(127.895)	(127.895)
Otros gastos financieros	-	-	-	(2)	-	(2)
Resultado financiero	62.296	(115.356)	(53.060)	77.735	(127.895)	(50.160)

19. 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.

20. Operaciones con partes vinculadas

20.1. 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros			
	Saldos al 31.12.12		Saldos al 31.12.11	
	Deudas con empresas del grupo		Deudas con empresas del grupo	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
SPRILUR, S.A. <i>Entidad dominante</i>	939	4.582.860	661.364	3.980.000
Total	939	4.582.860	661.364	3.980.000

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 12).

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.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Con fecha 27 de marzo de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR). Con fecha 23 de febrero de 2012 se ha producido una renegociación de los periodos de pago. El calendario vigente al cierre del ejercicio es el siguiente:

Euros		
Fecha	Vencimiento	Límite de crédito
01/01/2012	-	5.600.000
27/03/2012	400.000	5.200.000
27/06/2013	400.000	4.800.000
27/06/2014	600.000	4.200.000
27/06/2015	800.000	3.400.000
27/06/2016	1.000.000	2.400.000
27/06/2017	1.200.000	1.200.000
27/06/2018	1.200.000	-

Dichas cuentas de crédito han devengado en el ejercicio 2012 y 2011 un tipo de interés del EURIBOR 12M+ 0,85.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene pendiente de pago 30.366 euros (13.080 euros al 31 de diciembre de 2011) en concepto, principalmente, de gastos financieros que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores, empresas del grupo" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Asimismo, el detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		
	Servicios exteriores	Gastos financieros	Otros ingresos
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	11.017	115.356	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	2.397
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	779
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	667	-	2.245
Busturiako Industrialdea, S.A.	-	-	823
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	316
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	1.900
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	-	-	621



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	-	-	2.227
Lanbarren Parke Logistikoa , S.A.	-	-	447
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	1.824
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	1.208
Tolosaldeko Appattaerreka Industria Lurra, S.A.	-	-	704
Total	11.684	115.356	15.491

	2011		
	Servicios exteriores	Gastos financieros	Otros gastos sociales
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	6.343	127.895	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	135
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	45
Irungo Industrialdea, S.A.	666	-	90
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	45
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	90
Busturiako Industrialdea, S.A.	-	-	90
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	135
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	45
Lanbarren Parke Logistikoa , S.A.	-	-	45
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	45
Oarsoaldeko Industrialdes, S.A.	-	-	90
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	135
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	90
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	-	45
Total	7.009	127.895	1.125

20.2. 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 2012, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 60.331 euros (116.538 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y cero euros (1.748 euros en el ejercicio 2011) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

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, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

43

20.3. Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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:

Sociedad	Administradores		
	Juan Carlos Asin Bustamante	Mikel Oregi Goñi	Miguel Artamendi Larrañaga
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	-	-	Director Gerente
Arabako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	Vocal
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	Presidente	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-
Centro de Transportes de Vitoria, S.A.	-	-	Vocal
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	Vocal	-
Naturgolf, S.A.	-	-	Vocal
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	Vocal	-	-
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	Vocal	Vocal	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-

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 género 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.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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

21. Combinaciones de negocio

Con fecha 30 de junio de 2011 las Juntas Generales de Accionistas de las mercantiles "Lautadako Industrialdea, S.A." (sociedad absorbente) y "Aiara Haraneko Industrialdea, S.A." (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de ambas sociedades.

Aiara Haraneko Industrialdea, S.A. se constituyó el 20 de junio de 1984 con la denominación de Laudioko Industrialdea, S.A. y era la sociedad resultante de la fusión por absorción de Laudioko Industrialdea, S.A. (como sociedad absorbente) Aialako Industrialdea, S.A. y Amurrioko Industrialdea, S.A., realizada en 1997. Con fecha 8 de mayo de 2006 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Laudioko Industrialdea, S.A. acordó la modificación de su anterior denominación social por Aiara Haraneko Industrialdea, S.A. El objeto social de Aiara Haraneko Industrialdea, S.A. era el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de Aiala, Laudio y Amurrio.

La fusión por absorción se realizó en base al balance de fusión de 31 de diciembre de 2010, y en base al proyecto común de fusión aprobado por las Juntas de Accionistas de ambas sociedades en fecha 30 de junio de 2011. La fusión se realizó por el procedimiento de fusión, de tal modo que Lautadako Industrialdea, S.A., como sociedad absorbente, mediante



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

la fusión absorbió la totalidad del patrimonio de Aiara Haraneko Industrialdea, S.A., sociedad absorbida, que quedó disuelta sin liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquélla.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, fue de 1,04606 a 1.

Es decir, los accionistas de la Sociedad Absorbida recibieron 1,04606 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad absorbida. Así por el canje y amortización de las 851.761 acciones de la sociedad absorbida de 6.01 euros de valor nominal cada una, sus accionistas recibieron 891.000 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6.01 euros de valor nominal. Cada acción se emitió totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital. Según se desprende del tipo de canje indicado, el valor nominal de las acciones que se crearon en la sociedad absorbente fue de 5.354.910 euros. Asimismo, se recogió en el balance tras la fusión una reserva de fusión por importe de 572.366 euros.

Uno de los accionistas recibió siete acciones más de las que estrictamente le corresponderían y al otro accionista se le otorgó una compensación en dinero, en la cuantía total de 46,58 euros. Todo ello para respetar la proporción en el capital social que los accionistas de la Sociedad Absorbida tenían en la misma.

Las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideraron realizadas, a efectos contables, por la Sociedad Absorbente a partir de la fecha de inicio del ejercicio en que se aprobó la modificación estructural. Ambas sociedades pertenecían al mismo grupo con anterioridad a la fecha de fusión, compartiendo ambas los mismos accionistas.

Cumpléndose en la presente operación de fusión los requisitos establecidos en el Capítulo X del Título VII de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, el Impuesto de Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea, la presente operación de fusión se acogió expresamente a dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 14 de octubre de 2011 se elevaron a público mediante escritura pública los acuerdos de fusión los cuales fueron inscritos en el Registro Mercantil con fecha 22 de diciembre de 2011.

Los motivos económicos que ampararon la fusión por absorción se fundamentaron en la racionalización y la simplificación de la estructura societaria del grupo. Concretamente, el objeto de la fusión fue mejorar la gestión del grupo societario con la finalidad de optimizar su productividad y eficacia mediante la simplificación de la gestión empresarial.

Los importes reconocidos, en la fecha de fusión para cada clase de activos y pasivos de la combinación de negocios eran los reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2010, que se recoge en los párrafos posteriores. No existían pagos futuros que la entidad absorbente estuviera obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio eran imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012
entendieron realizadas por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2011, es
decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

En cumplimiento con el artículo 100 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del impuesto sobre sociedades, se hace constar la siguiente información:

- a) Ejercicio en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización:

	Año de adquisición
Aplicaciones informáticas	2007
Edificios y construcciones	2005
Centralita	2005
Sistema de alarma	2006
Instalaciones eléctricas en oficina	2005
Instalaciones eléctricas en oficina	2003
Mobiliario	2005
Mobiliario	2006
Equipos para procesos de información- Servidor	2008
Equipos para procesos de información-Proyector	2009
Otro inmovilizado-Tótem	2006
Pabellones industriales	2006

47

**Arabako Industrialdea, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

- b) El último balance cerrado por la entidad absorbida data de fecha 31 de diciembre de 2010 y su contenido se transmite a continuación:

ACTIVO	31.12.2010	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2010
ACTIVO NO CORRIENTE	818.187	PATRIMONIO NETO	
Inmovilizado intangible	1.036	Fondos propios	5.927.276
Aplicaciones informáticas	1.036	Capital	5.119.084
Inmovilizado material	132.011	Capital escriturado	5.119.084
Terrenos y construcciones	15.387	Reservas	1.312.753
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	57.740	Reserva legal y estatutaria	566.145
Anticipos para inmovilizaciones materiales	58.884	Otras reservas	746.608
Inversiones inmobiliarias	669.875	Resultados de ejercicios anteriores	(119.767)
Terrenos	48.210	Resultado negativo de ejercicios anteriores	(119.767)
Construcciones	621.665	Resultado del ejercicio	(384.794)
Inversiones financieras a largo plazo	858	PASIVO NO CORRIENTE	2.415.189
Créditos a terceros	858	Deudas a largo plazo	71.937
Activos por impuesto diferido	14.407	Otros pasivos financieros	71.937
		Deudas con empresas del grupo a largo plazo	2.295.000
ACTIVO CORRIENTE	7.561.103	Pasivo por impuesto diferido	48.252
Existencias	4.215.319	PASIVO CORRIENTE	36.825
Edificios adquiridos	1.488.366	Deudas a corto plazo	-
Obras en ciclo de construcción de ciclo corto	2.141.497	Otros pasivos financieros	-
Edificios construidos	585.456	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.298.426	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	36.825
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	587.367	Proveedores	8.913
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	2.565.442	Acreeedores varios	-
Deudores varios	600	Otras deudas con las Administraciones Públicas	27.912
Activos por impuesto corriente	118.009		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	27.008		
Inversiones financieras a corto plazo	2.575		
Periodificaciones	2.000		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	42.783		
Tesorería	42.783		
TOTAL ACTIVO	8.379.290	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.379.290

- c) Todos los bienes adquiridos han sido incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por el que figuraban en los de la entidad transmitente.
- d) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad absorbida, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con los apartados 1 y 2 del artículo 97 de la Norma Foral 24/1996.



Arabako Industrialdea, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

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 7.783 euros (9.071 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales. Por otro lado, el gasto registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2012 correspondiente a servicios prestados a la Sociedad por otras sociedades vinculadas al auditor asciende a 500 euros por asesoramiento fiscal.

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, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

67



ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



INFORME DE GESTION

1.- INTRODUCCIÓN

ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A. nace como consecuencia de la Fusión por Absorción de LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A. (como Sociedad Absorbente) y AIARA HARANEKO INDUSTRIALDEA, S.A. (como Sociedad Absorbida). La fusión tiene efectos desde el 1 de Enero de 2.011.

LAUTADAKO INDUSTRIALDEA, S.A. a su vez es el resultado de la Fusión por Absorción de las siguientes Sociedades AGURAINGO INDUSTRIALDEA, S.A., IRUÑA-OKAKO INDUSTRIALDEA, S.A., KANPEZUKO INDUSTRIALDEA, S.A. y LEGUTIANOKO INDUSTRIALDEA, S.A. , esta última como Sociedad absorbente de las tres anteriores.

AIARA HARANEKO INDUSTRIALDES, S.A. es a su vez el resultado de la Fusión por Absorción de las siguientes Sociedades, LAUDIOKO INDUSTRIALDEA (Como Sociedad Absorbente), S.A., AIALAKO INDUSTRIALDEA, S.A. y AMURRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

El Capital Social a 31 de Diciembre de 2.012 está representado por 2.139.039 acciones nominativas de 6.01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, manteniendo los socios las siguientes participaciones:

	Porcentaje	Acciones
SPRILUR, S.A.	56,746%	1.213.825
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	43,254%	925.214
Total	100,00%	2.139.039

La Sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el Territorio Histórico de Alava, mediante la construcción de pabellones industriales en terrenos de su propiedad gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

La Sociedad tiene una doble actividad, Inmobiliaria en base a la construcción de pabellones industriales y una actividad financiera, mediante los denominados "Contratos Industrialdeak" de dichos pabellones a las empresas seleccionadas como usuarios.



Arabako Industrialdea, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

2.-EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD DURANTE EL EJERCICIO P 2.012

La evolución durante el año 2.012 es la siguiente:

SALVATIERRA-AGURAIN

Se ha ofrecido a diferentes empresas el único pabellón disponible en el Polígono, además se han realizado seguimientos con la Cuadrilla de Agurain para captar posibles interesados en pabellones.

Por consiguiente la distribución de la ocupación del Industrialdea queda de la siguiente manera:

Locales vendidos:	7.491 m ²	91,60%
Locales Libres:	552 m ²	6,75%
Locales en cesión:	135 m ²	1,65%

NANCLARES-LANGRAITZ

No disponemos de locales en propiedad, existiendo el derecho de retracto sobre 5 de los 15 locales, siendo 10 los locales que han sobrepasado los 10 años en propiedad, cumpliendo los objetivos de la Sociedad. Con una superficie ocupada del 100%, la distribución de dicha ocupación se presenta de la siguiente manera:

Locales vendidos:	5.406m ²	100%
Locales arrendados:	0m ²	0%

SANTA CRUZ DE CAMPEZO/KANPEZU

No disponemos de locales en propiedad, existiendo el derecho de retracto sobre 3 de los 10 locales, siendo 6 los locales que han sobrepasado los 10 años en propiedad, cumpliendo los objetivos de la Sociedad.

La ocupación total es de 3.225,72 m² que representa el 100% de la superficie total del Industrialdea cuya distribución es la siguiente:

Locales vendidos:	3.225m ²	100,00%
Locales arrendados:	0m ²	0,00%
Locales libres:	0m ²	0,00%

LEGUTIANO

A finales del ejercicio hemos recuperado 2 locales de una empresa que se ha trasladado a Vitoria-Gasteiz, por motivos de movilidad del personal y se ha firmado la opción de compra del único contrato de pabellón que quedaba pendiente de finalizar. La superficie total ocupada supone al cierre del ejercicio un total de 13.500 m² que representa el 98,76% del total del Industrialdea, repartidos del siguiente modo:

Vendidos:	13.500,03 m ²
Arrendados con opción:	0 m ²
Arrendamiento puro:	0 m ²



Arabako Industrialdea, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Libres 169,81 m²

VALLE DE ARANA

Seguimos manteniendo contactos con el Ayuntamiento y la cuadrilla de Campezo, para detectar posibles interesados en adquirir los pabellones.

La superficie total construida supone al cierre del ejercicio un total de 1.043,35 m², repartidos del siguiente modo:

Vendidos:	0,00 m ²
Arrendados con opción:	0,00 m ²
Arrendamiento puro:	0,00 m ²
Libres	1.043,35 m ²

VITORIA-GASTEIZ

Durante el ejercicio 2.012, hemos realizado una campaña informativa consistente en más de 1.200 llamadas a otras tantas empresas de Gasteiz, con el objetivo de dar a conocer la oferta que desde el sector público existe en Gasteiz, así mismo hemos mantenido diversas reuniones con las diferentes asociaciones empresariales con el mismo fin. Hemos recibido 38 consultas de potenciales clientes.

Hemos cedido por período de un año prorrogable un pabellón de 738 m² al Banco de Alimentos de Araba, asimismo la única oficina que teníamos arrendada con opción a compra, ha sido cerrada por la empresa debido a la situación de dicha empresa.

La Completa construcción del Industrialdea de Jundiz se traduce de la siguiente manera:

1ª Fase de Pabellones:	14.694 m ² . (terminada en Junio 2.004)
Oficinas del Industrialdea:	1.550 m ² . (Inicio 2006-final 2.007)
2ª Fase de Pabellones:	15.741 m ² . (Inicio 2.008-Final 2.009)

La situación de ocupación en este ejercicio 2.012 es el siguiente:

PABELLONES 1ª y 2ª Fase:

Vendidos:	11.910 m ²
Arrendados con opción:	1.007 m ²
Arrendados puros:	738 m ²
Cesión:	738 m ²
Libres:	16.041 m ²

OFICINAS:

Vendidos:	0 m ²
Arrendados con opción:	0 m ²
Libres:	1.350 m ²
Uso Propio:	162 m ²

h



Arabako Industrialdea, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

LAUDIO/LLODIO

Durante el ejercicio, hemos tenido varias consultas sobre la oficina disponible, si bien a fecha de hoy no se ha concretado en contratos, seguimos manteniendo contactos con una empresa bastante interesada por los 176 m² que quedan libres.

PABELLONES:

Vendidos:	12.204,65 m ²
Arrendados con opción:	0,00 m ²
Arrendados puros:	0,00 m ²
Libres:	0,00m ²

OFICINAS:

Vendidos:	2.693 m ²
Arrendados con opción:	39 m ²
Libres:	176 m ²
Uso Propio:	199 m ²

POLIGONO DE AIALA

PABELLONES:

Vendidos:	7.175 m ²
Libres:	0,00 m ²

OFICINAS:

Vendidos:	133 m ²
Libres:	0 m ²

POLIGONOS DE AMURRIO:

POLIGONO ALDAITURRIAGA:

Vendidos:	2.747 m ²
Libres:	0,00 m ²

POLIGONO DE SARATXO:

Durante el ejercicio hemos publicitado la única oficina que nos queda en este polígono.

PABELLONES:

Vendidos:	13.696 m ²
Arrendados con opción:	627 m ²



Arabako Industrialdea, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Arrendados puros:	0,00 m ²
Libres:	0,00 m ²

OFICINAS:

Vendidos:	25 m ²
Arrendados con opción:	0 m ²
Libres:	117 m ²
Cuarto contadores:	8 m ²

POLIGONO DE MASKURIBAI:

Hemos recuperado 2 pabellones de una empresa que se ha visto obligada a cerrar por causas económicas, asimismo hemos recuperado un pabellón en arrendamiento con opción a compra y lo hemos alquilado a esa misma empresa, hemos realizado visitas tanto a la Agencia comarcal de desarrollo como al Ayuntamiento de Amurrio y a la Agencia de Desarrollo Rural, para intercambiar datos y ofertas de inmuebles industriales en la zona y de esta manera poder ofertar conjuntamente nuestra oferta de pabellones.

Para finales del 1er trimestre dispondremos de la licencia de 1ª ocupación del Edificio Comercial, con ello podremos firmar los posibles contratos que puedan surgir, hemos realizado campaña publicitaria en base a una lona de información. La situación de ocupación actual es la siguiente:

PABELLONES:

Vendidos:	15.503 m ²
Arrendados con opción:	4.067 m ²
Arrendados puros:	1.141 m ²
Cesión:	395 m ²
Libres:	5.367 m ²

COMERCIAL::

Vendidos:	0 m ²
Arrendados con opción:	0 m ²
Libres:	2.305 m ²

Este edificio se encuentra actualmente en curso, a la espera de terminar las fosa séptica solicitada por el Ayuntamiento.

La ocupación actual del Conjunto de Polígonos que integran ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A. está repartido del siguiente modo:

Vendidos:	84.741 m ²	69,96 %
Arrendados con opción:	5.740 m ²	4,74 %
Arrendados puro:	1.880 m ²	1,55 %
Cesión:	1.268 m ²	1,05 %



Arabako Industrialdea, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Uso Propio:	369 m ²	0,30 %
Libres	27.124 m ²	22,39 %

OBJETIVOS PARA 2.013

Los objetivos para este año se traducen en:

- Comercialización de los locales de Arabako Industrialdea
- La Consolidación de los polígonos actualmente en funcionamiento.
- Contención del capítulo de Gastos

En colaboración con SPRILUR, S.A. se comercializarán los pabellones y oficinas de Arabako Industrialdea, concretamente los de Júndiz y Maskuribai así como el envío de dossier del Edificio Comercial de Maskuribai a aquellos potenciales clientes de la zona de Amurrio.

Consolidar el Proyecto de Arabako Industrialdea, en base a los cambios originados tras la fusión de Lautadako Industrialdea y Aiara Haraneko Industrialdea.

Control del Gasto durante el ejercicio 2013 para dar cumplimiento a las directrices emanadas desde la dirección de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco.

ACTIVIDADES EN INVESTIGACION Y DESARROLLO

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

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2.012.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido, ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención que pudiera afectar a las cuentas anuales del ejercicio 2012.

Fecha de Formulación del Informe de Gestión 19 de Febrero de 2.013.



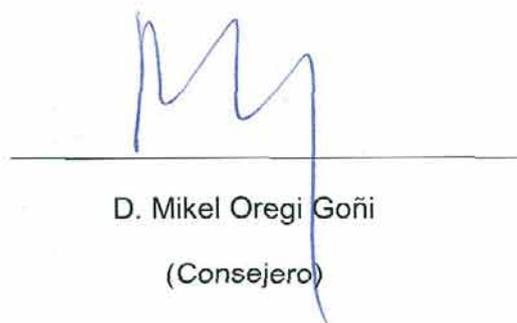
**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012**

Reunidos los administradores de Arabako Industrialdea, S.A., en fecha 19 de febrero 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 los miembros del Consejo de Administración.



D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Presidente)



D. Mikel Oregi Goñi

(Consejero)



D. Miguel Artamendi Larrañaga

(Consejero)

ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

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

INBERTSIOAK INVERSIONES	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA (Egindakoa Eguneratua) DIFERENCIA (Realizado - Actual)	%
	HASIERAKOA	ALDAKETA	EGUNERATUA			
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. INBERTSIOEN ORDAINKETAK PAGOS POR INVERSIONES	---	---	---	---	---	---
III. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN ORDAINKETAK (ITZULKETA ETA AMORTIZAZIOA) PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	---	---	---	47.960	47.960	100%
3. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRAK DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	---	---	---	28.504	28.504	100%
4. BESTELAKO ZORRAK OTRAS DEUDAS	---	---	---	19.456	19.456	100%
VI. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTA GARBIA AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	37.053	27.205	64.258	---	(64.258)	(100%)
INBERTSIOAK GUZTIRA TOTAL INVERSIONES	37.053	27.205	64.258	47.960	(16.298)	(25%)

FINANTZAKETA FINANCIACION	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA (Egindakoa Eguneratua) DIFERENCIA (Realizado - Actual)	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXUAK FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	37.053	27.205	64.258	37.693	(26.565)	(41%)
III. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN JAULKIPENEO KOBRAZTAK COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	---	---	---	---	---	---
IV. DESINBERTSIOEN KOBRAZTAK COBROS POR DESINVERSIONES	---	---	---	---	---	---
V. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GUTXITZE GARBIA DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	---	---	---	10.267	10.267	100%
FINANTZAKETA GUZTIRA TOTAL FINANCIACIÓN	37.053	27.205	64.258	47.960	(16.298)	(25%)

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)

(Euros)

GASTUAK GASTOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA (Egindakoa - Egureratua) DIFERENCIA (Realizado - Actual)	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I PRODUKTU BUKATUEN ETA FABRIKAZIO-BIDEKO PRODUKTUEN IZAKINEN ALDAKUNTZA VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	----	----	----	984.890	984.890	100%
II. HORNIKUNTZAK APROVISIONAMIENTOS	----	----	----	30.318	30.318	100%
1. SALGAIEN KONTSUMOA CONSUMO DE MERCADERÍAS	----	----	----	29.957	29.957	100%
2. LEHENGAIEN ETA BESTELAKO MATERIAL KONTSUMIGARRIEN KONTSUMOA CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	----	----	----	361	361	100%
III. PERTSONAL-GASTUAK GASTOS DE PERSONAL	283.125	-27.205	255.920	244.826	(11.094)	(4%)
1. SOLDATAK, LANSARIAK ETA ANTZEKOAK SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	224.040	-20.548	203.492	193.905	(9.587)	(5%)
2. KARGA SOZIALAK CARGAS SOCIALES	59.085	-6.657	52.428	50.921	(1.507)	(3%)
IV. USTIAPENEN BESTELAKO GASTUAK OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	274.895	---	274.895	160.158	(114.736)	(42%)
1. KANPOKO ZERBITZUAK SERVICIOS EXTERIORES	254.840	---	254.840	134.475	(120.365)	(47%)
2. TRIBUTUAK TRIBUTOS	20.055	---	20.055	25.684	5.629	28%
V. IBILGETUAREN AMORTIZAZIOA AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	37.590	----	37.590	85.532	47.942	128%
VI. IBILGETUAREN NARRIADURA ETA BESTERENTZEAREN EMAITZA DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DEL INMOVILIZADO	----	----	----	69.042	69.042	100%
1. NARRIADURAK ETA GALERAK DETERIOROS Y PÉRDIDAS	----	----	----	69.042	69.042	100%
X. GASTU FINANTZARIOAK GASTOS FINANCIEROS	120.000	----	120.000	115.356	4.644	4%
1. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO EPE LABURREKO ZORRENAK POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	120.000	----	120.000	115.356	4.644	4%
XV. EKITALDIKO MOZKINA BENEFICIO DEL EJERCICIO	----	27.205	----	----	----	----
GASTUAK GUZTIRA	715.610	----	688.405	1.690.121	1.001.716	146%
TOTAL GASTOS						

SARRERAK INGRESOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA	ALDAKETA	EGUNERATUA			
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA <i>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</i>	----	----	----	68.200	68.200	100%
2. ZERBITZU-EMATEAK <i>PRESTACIONES DE SERVICIOS</i>	----	----	----	68.200	68.200	100%
III. ENPRESAK BERE AKTIBORAKO EGINDAKO LANAK <i>TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO</i>	----	----	----	858.378	858.378	100%
V. USTIAPENEN BESTELAKO SARRERAK <i>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</i>	115.282	----	115.282	77.335	(37.947)	(33%)
1. SARRERA OSAGARRIAK ETA KUDEAKETA ARRUNTEKO BESTE BATZUK <i>INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE</i>	115.282	----	115.282	77.335	(37.947)	(33%)
IX. BESTELAKO EMAITZA POSITIBOAK <i>OTROS RESULTADOS POSITIVOS</i>	----	----	----	5.971	5.971	100%
X. SARRERA FINANTZARIOAK <i>INGRESOS FINANCIEROS</i>	64.403	----	64.403	62.296	(2.107)	(3%)
2. ONDARE-TRESNETAKO PARTAIDETZEN SARRERAK <i>DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS</i>	64.403	----	64.403	62.296	(2.107)	(3%)
XV. MOZKINEN GAINEKO ZERGAZ <i>IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS</i>	----	----	----	29.266	29.266	100%
XVI. EKITALDIKO GALERA <i>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</i>	535.925	----	508.720	588.675	79.955	16%
DIRU-SARRERAK GUZTIRA TOTAL INGRESOS	715.610	----	688.405	1.690.121	1.001.716	146%

ARABAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

A continuación se efectúa el análisis del cumplimiento de los principales objetivos generales contenidos en la Memoria Explicativa de los Presupuestos de **Arabako Industrialdea, S.A.** para el ejercicio 2012:

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
1. DAR A CONOCER LA OFERTA DE ARABAKO INDUSTRIALDEA ENTRE LOS AGENTES PUBLICOS Y PRIVADOS DE ARABA/ALAVA			
2. CAMPAÑA PUBLICITARIA CON EL FIN DE DAR A CONOCER NUESTRA OFERTA A LOS EMPRESASRIOS Y EMPRESARIAS DE ARABA/ALAVA			
Publicitar dicha oferta a las empresas y organismos públicos alaveses			
• Número de empresas interesadas	25	28/30	Se ha realizado una campaña publicitaria con el fin de dar a conocer nuestra oferta a los empresarios y empresarias de Araba mediante envío de mailing ofreciendo nuestro producto Se han presentado 28 empresas interesadas en conocer nuestros productos. De las 28 empresas interesadas, ninguna se ha instalado en nuestros pabellones, básicamente por que solicitaban, aprovechando la situación del mercado, precios muy bajos con instalaciones completas, en la mayoría de los casos.
• Número de contratos firmados	2	-	
3. COMERCIALIZAR PABELLONES LIBRES	No hay	No hay	Hemos contactado telefónicamente con más de 1.200 empresas del área de Vitoria-Gasteiz. De todas las llamadas efectuadas ofreciendo nuestros productos, el 98% no estaba interesada y el 2% restante nos a solicitado información via mail, no personal
4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS EMPRESAS EN EL EDIFICIO COMERCIAL DE MASKURIBAI			
• Realizar material publicitario y mailing para empresas de la zona	Empresas interesadas 15	Empresas que se han interesado 4	4 empresas se han interesado en dichos locales, si bien no disponían de los recursos necesarios para iniciar la actividad en dichos locales.