

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**BUSTURIALDEKO 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

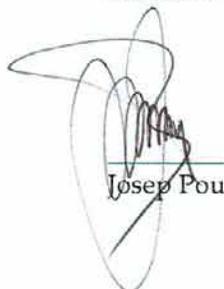
A los Accionistas de  
**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Busturialdeko 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 **Busturialdeko 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, 19 de marzo de 2013

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



Josep Pou



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

Reunidos los administradores de Busturialdeko Industrialdea, S.A., en fecha 18 de marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2012. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2012, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



---

D. Juan Carlos Asín Bustamante  
(Presidente)



---

D. José Antonio Ruiz de Loizaga  
(Vicepresidente)



---

D. Oscar Alberdi Sola  
(Secretario)



---

D. José María Gorroño Etxebarrieta  
(Vicesecretario)



---

D. Pedro García Pinedo  
(Vocal)



---

D. Igor Barrenetxea-Arando  
(Vocal)



---

D. José Miguel Artaza Artabe  
(Vocal)



---

D. Aitor Goldaraz Goienetxea  
(Vocal)

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

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

ACTIVO	Nota de memoria	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de memoria	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.464</b>	<b>6.557</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.713.214</b>	<b>15.797.414</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>2.464</b>	<b>6.557</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>15.713.214</b>	<b>15.797.414</b>
Terrenos y construcciones		-	-	Capital		16.376.373	16.376.373
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.464	6.557	Capital escriturado		16.376.373	16.376.373
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>15.788.179</b>	<b>15.895.591</b>	Reservas		<u>141.251</u>	<u>141.251</u>
<b>Existencias</b>	<b>7</b>	<b>12.158.400</b>	<b>12.151.343</b>	Reserva legal y estatutaria		60.637	60.637
Terrenos y solares		12.158.391	12.068.024	Otras reservas		80.614	80.614
Obras en curso de construcción		-	74.802	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(720.210)	(604.698)
Edificios construidos		-	-	Resultado del ejercicio	<b>3</b>	(84.200)	(115.512)
Anticipo proveedores		9	8.517	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>77.429</b>	<b>104.734</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>8.592</b>	<b>27.660</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>77.429</b>	<b>104.734</b>
Clientes		487	475	Proveedores, empresas del grupo	<b>18</b>	-	350
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>18</b>	-	5.088	Acreedores varios		72.279	96.877
Activos por impuestos corrientes	<b>15</b>	4.463	10.143	Otras deudas con las Administraciones públicas	<b>15</b>	5.150	7.507
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	3.642	11.954				
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>6 y 18</b>	<b>3.550.888</b>	<b>3.658.000</b>				
Créditos a empresas		3.550.888	3.658.000				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.019</b>	<b>-</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>69.280</b>	<b>58.588</b>				
Tesorería		69.280	58.588				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>15.790.643</b>	<b>15.902.148</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>15.790.643</b>	<b>15.902.148</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS  
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	7	15.565	(54.675)
<b>Aprovisionamientos</b>	16	(15.565)	(3.240)
a) Consumo de terrenos y solares		-	-
b) Obras y servicios realizados por terceros		(15.565)	(3.240)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		63.010	23.325
a) Otros ingresos de gestión corriente		63.010	23.325
<b>Gastos de personal</b>	16	(81.569)	(59.103)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(64.038)	(44.187)
b) Cargas sociales		(17.531)	(14.916)
<b>Otros gastos de explotación</b>	16	(82.734)	(69.671)
a) Servicios exteriores		(78.370)	(66.331)
b) Tributos		(4.364)	(3.340)
c) Otros gastos de gestión corriente		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>		(4.093)	(5.534)
<b>Otros resultados</b>		(70)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(105.456)</b>	<b>(168.898)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	16	21.256	53.386
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		21.256	53.386
a1) De empresas del grupo y asociadas		21.028	52.397
a2) De terceros		228	989
<b>Gastos financieros</b>		-	-
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Por deudas con terceros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>21.256</b>	<b>53.386</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(84.200)</b>	<b>(115.512)</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(84.200)</b>	<b>(115.512)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(84.200)</b>	<b>(115.512)</b>

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3 y 15	(84.200)	(115.512)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	3 y 15	(84.200)	(115.512)

4

A

**Busturialdeko Industrialdea, S.A.**

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

<b>B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012</b>							
	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>16.376.373</b>	-	-	<b>141.251</b>	<b>(439.120)</b>	<b>(165.578)</b>	<b>15.912.926</b>
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11</b>	<b>16.376.373</b>	-	-	<b>141.251</b>	<b>(439.120)</b>	<b>(165.578)</b>	<b>15.912.926</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 10)	-	-	-	-	-	(115.512)	(115.512)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(165.578)	165.578	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011</b>	<b>16.376.373</b>	-	-	<b>141.251</b>	<b>(604.698)</b>	<b>(115.512)</b>	<b>15.797.414</b>
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12</b>	<b>16.376.373</b>	-	-	<b>141.251</b>	<b>(604.698)</b>	<b>(115.512)</b>	<b>15.797.414</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 10)	-	-	-	-	-	(84.200)	(84.200)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(115.512)	115.512	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012</b>	<b>16.376.373</b>	-	-	<b>141.251</b>	<b>(720.210)</b>	<b>(84.200)</b>	<b>15.713.214</b>

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>(84.200)</b>	<b>(115.512)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>(17.163)</b>	<b>(105.767)</b>
Amortización del inmovilizado (+).	5	4.093	5.534
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		-	(57.915)
Variación de provisiones (+/-).		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
Ingresos financieros (-).	16	(21.256)	(53.386)
Gastos financieros (+).		-	-
i) Diferencias de cambio (+/-).		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>		<b>(26.456)</b>	<b>(67.702)</b>
Existencias (+/-).	7	(7.057)	19.227
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		8.952	(5.722)
Otros activos corrientes (+/-)		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(28.351)	(81.207)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>31.399</b>	<b>48.443</b>
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	(4.943)
Cobros de dividendos (+).		-	-
Cobros de intereses (+).		21.256	53.386
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		10.143	-
Otros pagos (cobros) (-/+).		-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>(96.420)</b>	<b>(240.538)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		-	<b>(836)</b>
c) Inmovilizado material.	5	-	(836)
<b>6. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		-	<b>(836)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>7. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		-	-
<b>D) DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>(96.420)</b>	<b>(241.374)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.716.588	3.957.962
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		3.620.168	3.716.588

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

### **1. Actividad de la Sociedad**

Busturialdeko Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 21 de diciembre de 1989, habiendo modificado su denominación social a la actual en el año 2003.

Su objeto social lo constituye estimular y promover la iniciativa y la inversión en actividades económicas en la comarca de Busturialdea, mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación de actividades económicas, 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 de actividades económicas.
- b) La construcción de complejos de pabellones industriales o de edificios de servicios, gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

La Sociedad tiene su domicilio social en Gernika-Lumo (Bizkaia).

Por otra parte, la Sociedad 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 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 11 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 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 7 de junio de 2012.

## **2.2 Principios contables**

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

## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

- Vida útil de los activos materiales (Nota 4)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 6)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 10)

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 84.200 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 7 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 115.512 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 material**

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

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

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

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

	<b>Años de Vida Útil</b>
Construcciones	20
Mobiliario	7
Otro inmovilizado	7

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.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 4.093 euros (5.534 euros en 2011) (Nota 5).

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

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

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

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

## **4.2 Arrendamientos**

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

### ***Arrendamientos operativos***

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

## **4.3 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, principalmente, en la siguiente categoría:

- Préstamos y partidas a cobrar Corresponden a créditos (comerciales o no comerciales) no derivados que, no negociándose en un mercado activo, sus flujos de efectivo son fijos o determinables y de los que se espera recuperar todo el desembolso realizado, excepto que existan razones imputables a la solvencia del deudor. Surgen cuando la Sociedad suministra efectivo o los bienes y servicios propios de su objeto social directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar.

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. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la sociedad no tiene ningún contrato de este tipo en vigor.

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 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.

- Acreedores 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.

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

#### **d) 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.

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

#### **4.5 Impuesto sobre beneficios**

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

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

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de

aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

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

#### **4.6 Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

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

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

44

## **4.7 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria

## **4.8 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.

## **4.9 Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal**

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

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

Durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, se ha procedido a suspender la aportación institucional a la mencionada entidad de previsión social.

#### **4.10 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 (Notas 1 y 11).

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 la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

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 devenga tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

#### **4.11 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

Los activos y pasivos 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.

43

## 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 finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones, mobiliario y utilillaje	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>				
Saldo a 01.01.2012	90.122	30.140	18.999	139.261
Entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	90.122	30.140	18.999	139.261
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>				
Saldo a 01.01.2012	(90.122)	(26.004)	(16.578)	(132.704)
Dotación del ejercicio	-	(2.906)	(1.187)	(4.093)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	(90.122)	(28.910)	(17.765)	(136.797)
VNC a 01.01.2012	-	4.136	2.421	6.557
VNC a 31.12.2012	-	1.230	1.234	2.464

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones, mobiliario y utilillaje	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>				
Saldo a 01.01.2011	90.122	30.140	18.163	138.425
Entradas	-	-	836	836
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	90.122	30.140	18.999	139.261
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>				
Saldo a 01.01.2011	(90.122)	(21.947)	(15.101)	(127.170)
Dotación del ejercicio	-	(4.057)	(1.477)	(5.534)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	(90.122)	(26.004)	(16.578)	(132.704)
VNC a 01.01.2011	-	8.193	3.062	11.255
VNC a 31.12.2011	-	4.136	2.421	6.557

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

En los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido altas ni bajas de inmovilizado.

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

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2012 y 2011 compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

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

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

#### **Correcciones valorativas por deterioro**

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

#### **Bienes totalmente amortizados**

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2012	31.12.2011
Construcciones	90.122	90.122
Mobiliario	13.535	3.091
Equipos para procesos informáticos	10.268	10.268
<b>Total</b>	<b>113.925</b>	<b>103.481</b>

#### **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.

43

## 6 Activos financieros por categorías

### *Categorías de activos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 9) ni las Administraciones Públicas deudoras (Nota 15), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31/12/2012		31/12/2011	
	Corriente		Corriente	
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota18)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota18)
Préstamos y partidas a cobrar	487	3.550.888	5.563	3.658.000

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-*

Los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 tienen vencimiento inferior a doce meses.

### *Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-*

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 21.256 euros (52.397 euros en 2011), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

## 7 Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros				
	Saldo a 31.12.11	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo a 31.12.12
Terrenos y Solares	12.068.024	15.565	74.802	-	12.158.391
Obras en curso de fabricación de ciclo corto	74.802	-	(74.802)	-	-
Edificios Construidos	57.915	-	-	-	57.915
Correcciones valorativas por deterioro:					
Edificios construidos	(57.519)	-	-	-	(57.915)
<b>Total</b>	<b>12.142.826</b>	<b>15.565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.158.391</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				Saldo a 31.12.11
	Saldo a 31.12.10	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y Solares	11.983.179	84.845	-	-	12.068.024
Obras en curso de fabricación de ciclo corto	71.562	3.240	-	-	74.802
Edificios Construidos	57.915	-	-	-	57.915
Correcciones valorativas por deterioro:					
Edificios construidos	-	(57.915)	-	-	(57.915)
<b>Total</b>	<b>12.112.656</b>	<b>30.170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.142.826</b>

La Sociedad durante el ejercicio 2009 comenzó a gestionar el desarrollo de una nueva fase de promoción en Muxika (Bizkaia), sector "Miango-Agerre-Untzeka" habiendo satisfecho costes por valor de 12 millones de euros. Este importe se corresponde con la adquisición de terrenos, aproximadamente 11,5 millones de euros, así como con diversos estudios para la elaboración del plan parcial de actividades económicas, proyecto de urbanización, estudios de topografía, geotecnia, etc... Asimismo, la Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2012 y 2011 compromisos para la adquisición de terrenos por importe de 474 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, los administradores han evaluado los indicios de deterioro de los terrenos adquiridos utilizando para sus apreciaciones tasaciones de expertos independientes para un terreno utilizado como muestra representativa del total de los terrenos del sector "Miango-Agerre-Untzeka", Muxika (Bizkaia). La tasación ha sido determinada utilizando el método residual dinámico para los terrenos que se encuentran dentro del sector y por el método de capitalización de las rentas potenciales para los terrenos que se encuentran fuera del sector. De los análisis realizados se concluye que no existe necesidad de realizar deterioro alguno al ser el valor de la tasación superior al valor en libros.

Con fecha 23 de enero de 2012, el Ayuntamiento de Muxika no aprobó el Plan Parcial de actividades económicas del sector "Miango-Agerre-Untzeka" presentado por la Sociedad con fecha agosto 2011. A fin de poder dar comienzo lo antes posible al desarrollo del polígono, la Sociedad, con fecha 22 de marzo de 2012, interpuso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco contra la decisión del Ayuntamiento de Muxika. Con fecha 26 de diciembre de 2012, la Sociedad ha recibido la sentencia en la que se estima el recurso presentado por la Sociedad, declarando el derecho de la Sociedad a la continuación de la tramitación del Plan Parcial de actividades económicas del sector "Milango-Agerre-Untzeka. En enero de 2013, esta sentencia ha sido recurrida por el Ayuntamiento de Muxika, estimándose por parte de los administradores y de sus asesores que no se producirán quebrantos patrimoniales para la sociedad, si bien ello puede originar algún retraso en la promoción del sector.

El apartado "Edificios construidos" incluye el valor de los edificios y terrenos destinados a su venta mediante contratos industrialdea o su venta directa. El detalle de los valores de acuerdo con su situación es el siguiente:

	31.12.12	31.12.11
Edificios desocupados	57.915	57.915
<b>Total</b>	<b>57.915</b>	<b>57.915</b>

En el ejercicio 2011 los Administradores de la Sociedad, dadas las expectativas de recuperabilidad, decidieron registrar con cargo al epígrafe "variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, una corrección valorativa por deterioro por importe de 57.915 euros correspondiente al edificio desocupado que la sociedad mantiene en sus existencias. Al cierre del ejercicio 2012 dado que no han cambiado las expectativas de recuperabilidad, los administradores de la sociedad han decidido mantener la corrección valorativa registrada en el ejercicio 2011.

## 8 Clientes por contratos Industrialdea

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Estos contratos contemplan el pago de cuotas mensuales que incluyen el principal y los intereses devengados, determinados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

Desde el cierre del ejercicio 2008, se encuentran satisfechas la totalidad de las cuotas por contrato industrialdea, por lo que, no existen saldos pendientes de cobro por este concepto al cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

## 9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.12	31.12.11
Caja	-	204
Bancos e Instituciones de crédito (c/c)	69.280	58.384
	<b>69.280</b>	<b>58.588</b>

Estas cuentas corrientes, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2012, entre un 1,13% y un 0,12% anual (0,94 % y 1,71 % anual durante 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 16).

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2012 han ascendido a 228 euros (989 euros durante el ejercicio 2011).

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance de situación

## 10 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 11).

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 industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Nota 6), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 18).

### 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 industrialdea de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad, Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2012	31.12.2011
Tesorería (Nota 9)	Euribor 3M-0,10/+0,4	69.280	58.588
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 18)	Euribor 3M-0,10/ +0,4	3.550.888	3.658.000
<b>Total</b>		<b>3.620.168</b>	<b>3.716.588</b>

4

## 11 Fondos Propios

### 11.1 Capital

El capital social se compone de 2.724.854 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 2012 y 2011 los accionistas con participación directa superior al 10% del capital social son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	1.389.676	51,00%
Ayuntamiento de Gernika-Lumo	311.640	11,44%
Azpiegiturak, S.A.U.	667.589	24,50%
Resto Ayuntamientos Busturialdea	355.949	13,06%
<b>Total</b>	<b>2.724.854</b>	<b>100,00%</b>

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

### 11.2 Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 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:

	Saldo al 01.01.11	Aumento	Saldo al 31.12.11	Aumento	Saldo al 31.12.12
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	60.637	-	60.637	-	60.637
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	80.614	-	80.614	-	80.614
<b>Subtotal Reservas</b>	<b>141.251</b>	<b>-</b>	<b>141.251</b>	<b>-</b>	<b>141.251</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(439.120)</b>	<b>(165.578)</b>	<b>(604.698)</b>	<b>(115.512)</b>	<b>(720.210)</b>

#### 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.

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.

ly

## **Reservas voluntarias**

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

## **12 Deudas a largo y corto plazo**

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 sin considerar las Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15) es la siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
Deudas a largo plazo	-	-
Otras deudas	-	-
<b>Corrientes</b>	<b>72.279</b>	<b>97.227</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>72.279</b>	<b>97.227</b>
Proveedores, empresas del grupo	-	350
Acreedores varios	72.279	96.877
<b>Total</b>	<b>72.279</b>	<b>97.227</b>

La totalidad de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad se han clasificado a efectos valorativos en la categoría de "Débitos y partidas a pagar". Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Los principales pasivos financieros tienen su vencimiento a corto plazo.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad ha atendido a su vencimiento al pago de todos los importes de su deuda financiera. Así mismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún incumplimiento de las obligaciones asumidas.

## **13 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	84.120	97%	142.789	89%
Resto	2.813	3%	18.374	11%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>86.933</b>	<b>100%</b>	<b>161.163</b>	<b>100%</b>
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	611			147
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	642			642

## 14 Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Administradores no tienen conocimiento de pasivos contingentes significativos que puedan involucrar a la Sociedad en litigios o suponer la imposición de sanciones o penalidades con efecto significativo en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012.

Debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España, en diciembre de 2012, sobre la decisión del Gobierno Vasco por la que se acuerda que los trabajadores del sector público vasco cobren la paga extraordinaria de diciembre de 2012, la sociedad no ha satisfecho a sus trabajadores las remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 3.682 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.

## 15 Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Administraciones Públicas deudoras	No corriente		Saldo al	No corriente		Saldo al
	Corriente	Corriente	31.12.12	Corriente	Corriente	31.12.11
<b>Otros créditos con Administraciones Públicas</b>						
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	3.642	3.642	-	11.954	11.954
Hacienda Pública, deudora por IS	-	4.463	4.463	-	10.143	10.143
<b>Total</b>	-	<b>8.105</b>	<b>8.105</b>	-	<b>22.097</b>	<b>22.097</b>
<b>Administraciones Públicas acreedoras</b>						
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>						
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	3.902	3.902	-	5.036	5.036
Organismos de la Seguridad Social	-	1.248	1.248	-	2.471	2.471
<b>Total</b>	-	<b>5.150</b>	<b>5.150</b>	-	<b>7.507</b>	<b>7.507</b>

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2012 y 2011 es del 28%.

### Situación fiscal

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades, así como el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2008 y 2007 respectivamente.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

### Impuesto sobre beneficios

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

	Ejercicio 2012			Ejercicio 2011		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total
Resultado del ejercicio	-	(84.200)	(84.200)	-	-	(115.512)
Base Imponible previa	-	(84.200)	(84.200)	-	-	(115.512)
Base Imponible (resultado fiscal)	-	-	(84.200)	-	-	(115.512)
Cuota Íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	4.463	4.463	-	10.143	10.143
Cuota Líquida	-	4.463	4.463	-	10.143	10.143

**Bases imponibles negativas pendientes de compensar**

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el futuro es el siguiente:

Año	Euros
2004	41.016
2005	5.126
2006	87.231
2007	110.384
2008	25.638
2009	165.963
2010	165.578
2011	115.512
2012	84.200
<b>Total</b>	<b>800.648</b>

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad no ha registrado el crédito fiscal que se deriva de estas bases negativas que asciende a 31 de diciembre de 2012 a 224.181 euros (200.605 euros a 31 de diciembre de 2011) por considerar que su recuperación futura no se encuentra razonablemente asegurada.

El importe de las retenciones soportadas en el ejercicio 2012 y 2011 han sido de 4.463 y 10.143 euros, respectivamente.

**16 Ingresos y gastos*****Aprovisionamientos***

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
Consumo de terrenos y solares-		
Compras en Bizkaia	-	50.995
Variación de existencias (Nota 7)	-	(50.995)
Obras y servicios realizados por terceros	15.565	37.090
Variación de existencias (Nota 7)	-	(33.850)
<b>Total</b>	<b>15.565</b>	<b>3.240</b>

### **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	17.531	12.325
Aportaciones a planes de aportación definida	-	663
Otros gastos sociales	-	1.928
<b>Total</b>	<b>17.531</b>	<b>14.916</b>

La Sociedad tenía asumido hasta el ejercicio 2011 un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% de su salario de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V. La sociedad en el ejercicio 2012 ha dejado de asumir dicho compromiso con los trabajadores.

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

Categoría	2012	2011
	Nº medio trabajadores	Nº medio trabajadores
Gerente	1	0,5
Administrativa	0,4	0,5
<b>Total</b>	<b>1,4</b>	<b>1</b>

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Categoría	Nº trabajadores a 31/12/12			Nº trabajadores a 31/12/11		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	-	8	8	-	8
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativa	-	-	-	-	1	1
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

43

## Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, para los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 18)	21.028	52.397
Intereses por cuentas corrientes (Nota 9)	228	989
<b>Total</b>	<b>21.256</b>	<b>53.386</b>

## 17 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.

## 18 Operaciones con partes vinculadas

### 18.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

Euros	31.12.2012			31.12.2011		
	Clientes empresas del grupo	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Proveedores empresas del grupo	Clientes empresas del grupo	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Proveedores empresas del grupo
Sociedad Dominante-SPRILUR, S.A.	-	3.550.888	-	-	3.658.000	350
Sociedades del grupo-Basquetour, S.A	-	-	-	5.088	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.550.888</b>	<b>-</b>	<b>5.088</b>	<b>3.658.000</b>	<b>350</b>

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 11), 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.

4

**Busturialdeko Industrialdea, S.A.**

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

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 3.550.888 euros (3.658.000 euros en el ejercicio 2011) y figura registrado en el epígrafe " Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 21.028 euros (52.397 euros en el ejercicio 2011) (Nota 6), y figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2012 y 2011 con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:

	Euros					
	2012			2011		
	Ingresos financieros	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros	Servicios prestados	Servicios Recibidos
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	21.028	-	(4.027)	52.397	3.118	(3.243)
Sociedades del grupo-						
Arabako Industrialdea, S.A	-	-	(823)	-	-	(90)
Abanto-Zierbanako Industrialdea, S.A	-	-	(667)	-	-	(500)
Basquetour, S.A	-	21.560	-	-	4.312	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A	-	-	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio S.A	-	-	-	-	4.394	(9.061)
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A	-	30.777	(21.504)	-	11.501	-
Arratiako Industrialdea S.A.	-	10.673	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>21.028</b>	<b>63.010</b>	<b>(27.021)</b>	<b>52.397</b>	<b>23.325</b>	<b>(12.894)</b>

Los servicios recibidos corresponden, principalmente, a los servicios de administración prestados por la Sociedad "Mallabiako Industrialdea, S.A.". Los servicios prestados se corresponden, principalmente a servicios de gerencia prestados por el gerente de la sociedad a las sociedades Mallabiako Industrialdea S.A. y a Arratiako Industrialdea S.A. y por otro lado a servicios de administración a la sociedad Basquetour hasta el mes de mayo de 2012.

## **18.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2012 y 2011 los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneraciones, no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores

Desde julio del ejercicio 2011, el gerente de la Sociedad forma parte de la plantilla de la misma. La Sociedad ha registrado, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 51.550 euros (24.899 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y cero euros (391 euros en el ejercicio 2011) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria. En el ejercicio 2012 se han devengado en concepto de seguros de accidente y vida primas a favor de la alta dirección por importe de 683,34 euros.

## **18.3 Otra información referente a los Administradores**

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

Uy



**Busturialdeko Industrialdea, S.A.**

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

**Administradores**

Sociedad	Juan Carlos Asin Bustamante	Joseba Ruiz de Loizaga Isasi	José Miguel Artaza Artabe	Pedro García Pinedo	Igor Barrenetxea-Arando Garitaonaindia	Aitor Goldaraz Goienetxea	Oscar Alberdi Sola	Jose Maria Gorroño Echevarrieta
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	Vocal	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	Vocal	-	Vocal	-
Beterrri Kostako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Vicepresidente	Vocal	-	Vocal	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Vicepresidente	Vocal	Vocal	Vocal	-	Secretario	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	Secretario	-
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	Secretario	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-	-
Mancomunidad de Servicios del Txingudi	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortular, S.A.	-	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Sestao Bai, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	-	-	Secretario	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	-	Presidente	-	-	-
Urduñederra, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
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 genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

## 19 Estructura financiera del grupo

Tal y 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
<b>Total</b>	<b>853.637</b>	<b>880.197</b>

## 20 Otra información

### 20.1 Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 4.339 euros (4.298 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

### 21 Hechos posteriores al cierre

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Tal como indica la nota 7, el Ayuntamiento de Muxika ha interpuesto recurso contra la sentencia estimatoria en primera instancia a favor de la sociedad del recurso contencioso administrativo por la no aprobación del Plan Parcial de actividades económicas del sector "Miango-Agerre-Untxeka".

Este hecho no altera la valoración de los terrenos registrados a cierre del ejercicio 2012, si bien retrasa el comienzo de las obras de desarrollo del polígono sobre dichos terrenos, hasta la aceptación por parte del Ayuntamiento de Mujica de la nueva propuesta de Plan Parcial. La sociedad y sus asesores están considerando solicitar la ejecución parcial de la sentencia del contencioso-administrativo.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, con fecha 23 de enero de 2012 el Ayuntamiento de Mujica no ha aprobado el Plan Parcial de actividades económicas del sector "Miango-Agerre-Untxeka" presentado por la Sociedad con fecha agosto 2011. A fin de poder dar comienzo lo antes posible al desarrollo del polígono, la Sociedad va a proceder en los próximos meses a la corrección del proyecto, a fin de presentar un nuevo Plan Parcial ante el Ayuntamiento para su aceptación, al mismo tiempo que tomará las medidas que considere oportunas contra la citada resolución.

Este hecho no altera la valoración de los terrenos registrados a cierre del ejercicio 2011, si bien impide el comienzo de las obras de desarrollo del polígono sobre dichos terrenos, hasta la aceptación por parte del Ayuntamiento de Mujica de la nueva propuesta de Plan Parcial.



**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012****1. ANTECEDENTES**

La Sociedad GERNIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituye formalmente el 21 de diciembre de 1.989 y tiene por objeto social la construcción, promoción y gestión del Polígono Industrial Txaporta en Gernika-Lumo, así como cualquier otra actividad relacionada en dicho polígono, promoviendo la iniciativa y la inversión industrial en la zona.

El capital inicial de la Sociedad fue de 1.202.024 euros, siendo los socios fundadores la, entonces, Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial (SPRI) con una participación del 51%, Diputación Foral de Bizkaia, con una participación del 24,5% y el Ayuntamiento de Gernika-Lumo, con una participación de 24,5%.

Con posterioridad se han suscrito y desembolsado varias ampliaciones de capital, siendo la última la escriturada en diciembre de 2007 la cual fue aprobada en la Junta General Ordinaria y Universal de marzo de 2007 por un importe de 2.849.942 euros, siendo actualmente el capital social de BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. después también de la regularización con motivo de la entrada en vigor del euro de 13.676.372,54 euros.

Con fecha 29 de Abril de 2003, la Junta General Ordinaria y Universal, dado que en la composición del accionariado se iba a dar entrada en el año 2004, a los Ayuntamientos de la zona de Busturialdea, por compra al Ayuntamiento de Gernika-Lumo de las acciones correspondientes, de acuerdo en el baremo de habitantes de cada municipio, corregido por las distancias a Gernika-Lumo, y que las actuaciones del futuro se iban a centrar en el objeto de dicha zona, acordó, entre otros, el cambio de denominación social así como el objeto de la misma con la denominación de BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. y la promoción y gestión de polígonos industriales en Busturialdea.

En el año 2004 los Ayuntamientos de la zona de Busturialdea han comprado y escriturado a su nombre, las acciones vendadas por el Ayuntamiento de Gernika-Lumo, siendo la composición del accionariado de la siguiente forma:

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>PARTICIPACION</u></b>	<b><u>IMPORTE</u></b>
SPRILUR, S.A.	51,00	8.351.950,00
Azpiegiturak, SAU	24,50	4.012.211,27
Ayuntamiento de Ajangiz	0,32	52.706,73
Ayuntamiento de Arratzu	0,23	38.169,55
Ayuntamiento de Bermeo	6,33	1.036.876,33
Ayuntamiento de Busturia	0,94	153.988,29
Ayuntamiento de Ea	0,30	49.834,56
Ayuntamiento de Elantxobe	0,16	27.436,72
Ayuntamiento de Ereño	0,14	23.783,53
Ayuntamiento de Errigoiti	0,30	50.010,92
Ayuntamiento de Forua	0,63	104.506,45
Ayuntamiento de Gauegiz Arteaga	0,47	78.178,28
Ayuntamiento de Gernika-Lumo	11,43	1.872.953,13
Ayuntamiento de Ibarrangelu	0,30	49.078,73
Ayuntamiento de Kortezubi	0,24	39.807,18
Ayuntamiento de Mendata	0,25	40.814,96
Ayuntamiento de Morga	0,29	48.877,17
Ayuntamiento de Mundaka	0,69	113.122,94
Ayuntamiento de Murueta	0,12	20.256,31
Ayuntamiento de Muxika	0,99	162.705,56
Ayuntamiento de Nabarniz	0,12	20.004,37
Ayuntamiento de Sukarrieta	0,17	29.088,55

## **2. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD**

En el año 2003 a la vista de los estudios realizados y la viabilidad de los mismos, se decidió que BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. crearía un polígono en el Área de Miango-Agerre-Untzeta, del municipio de Muxika, con un ámbito aproximado de 70 ha., para la realización de suelo industrial (asentamiento de un polígono de actividades económicas) en la zona de Busturialdea, y en el ámbito del Plan Rector de Uso y Gestión (PRGU) y del Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socio-económicas (PADAS) de la Reserva de la Biosfera del Urdaibai.

Cabe señalar, que en enero del 2.012 se recibió una notificación por parte del Ayuntamiento de Muxika desestimando la aprobación inicial del Plan Parcial del área de Miango-Agerre-Untzeta en Muxika que fue recurrida. Finalmente con fecha 26/12/2012 el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco impugna el acuerdo del Ayuntamiento de Muxika por el que se disponía no aprobar o revocar el Plan Parcial presentando por BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. En enero de 2013 el Ayuntamiento ha presentado un recurso contra esta sentencia del TSJPV.

El presupuesto de inversiones planteado por la Sociedad para el ejercicio de 2012, correspondía a elevar a escritura pública la compra-venta de los terrenos en el Área de Miango-Agerre-Untzeta, del municipio de Muxika que quedaban pendientes, 171.546 m<sup>2</sup>, de los que finalmente se han escriturado en este ejercicio 52.099 m<sup>2</sup>, quedando pendiente de escrituración los 119.447 m<sup>2</sup> para el ejercicio 2013.

También se recogía en inversiones del presupuesto 2012, entre otros, los honorarios para el desarrollo y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística (PAU) en el área de Miango-Agerre-Untzeta, en el municipio de Muxika, que estando a la espera de la sentencia del TSJPV se retrasa para el ejercicio 2013, solicitando la ejecución cautelar del Plan Parcial. Las inversiones realizadas en el ejercicio 2012 han sido financiadas con fondos propios de la Sociedad.

Por lo que respecta del Polígono Industrial en Gernika-Lumo, la situación actual es de 13.836,38 metros cuadrados ocupados, con un número de empresas de 30 y de 315 empleos.

El nivel de ocupación alcanzado es del 97,18%, correspondiendo a la totalidad de los pabellones, quedando disponible en el edificio social 401,61 m<sup>2</sup> para oficinas.

Las inversiones previstas para el año 2.013, corresponden con la continuación del Proyecto de Muxika (Miango-Agerre-Untzeta); Estas inversiones para el ejercicio 2.013 serían:

- Elevar a escritura pública la compra-venta de los terrenos en el Área Miango-Agerre-Untzeta, que quedaban pendientes (119.447 m<sup>2</sup>).

En el caso de que se aprobase la ejecución cautelar del Plan Parcial:

- Desarrollo y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística (PAU).
- Desarrollo del Plan Parcial

Todas éstas inversiones planteadas para el 2.013 serían financiadas con fondos propios de la Sociedad.

## **3. ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha efectuado actividades de investigación y desarrollo.

#### **4. ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no ha comprado acciones propias, ni siquiera de manera transitoria.

#### **5. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUES DEL CIERRE DEL EJERCICIO 2012**

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

U



**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**Busturialdeko Industrialdea, S.A.****EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO**  
**2012 (CUADRO I)**

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFI- CACIONES	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	-	-	-	-	-	-
II. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	-	-	-	-	-	-
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	-	-	-	-	-	-
IV. PAGOS POR DIVIDENDOS	-	-	-	-	-	-
V. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-	-	-	-	-
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	3.150	31.519	34.669	(96.420)	(131.089)	(378%)
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>3.150</b>	<b>31.519</b>	<b>34.669</b>	<b>(96.420)</b>	<b>(131.089)</b>	<b>(378%)</b>

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFI- CACIONES	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(841.850)	31.519	(810.331)	(96.420)	713.911	(88%)
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	-	-	-	-	-	-
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	-	-	-	-	-	-
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	845.000	-	845.000	-	(845.000)	(100%)
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE	-	-	-	-	-	-
2. INMOVILIZADO MATERIAL	-	-	-	-	-	-
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS	-	-	-	-	-	-
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	845.000	-	845.000	-	(845.000)	(100%)
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	-	-	-
6. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	-	-	-	-	-	-
7. OTROS ACTIVOS	-	-	-	-	-	-
8. AJUSTES POR RESULTADOS DE BAJAS Y ENAJENACIONES	-	-	-	-	-	-
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>3.150</b>	<b>31.519</b>	<b>34.669</b>	<b>(96.420)</b>	<b>(131.089)</b>	<b>(378%)</b>

**Busturialdeko Industrialdea, S.A.****EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)**

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	-	-	-	-	-	-
II. APROVISIONAMIENTOS	655.000	-	655.000	15.565	(639.435)	(98%)
1. CONSUMO DE MERCADERÍAS	-	-	-	-	-	-
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	655.000	-	655.000	15.565	(639.435)	(98%)
3. TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	-	-	-	-	-	-
4. DETERIORO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	-	-	-
III. GASTOS DE PERSONAL	121.084	(31.519)	89.565	81.569	(7.996)	(9%)
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	90.346	(22.631)	67.715	64.038	(3.677)	(6%)
2. CARGAS SOCIALES	30.738	(8.888)	21.850	17.531	(4.319)	(20%)
3. PROVISIONES	-	-	-	-	-	-
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	66.371	-	66.371	82.734	16.363	25%
1. SERVICIOS EXTERIORES	62.146	-	62.146	78.370	16.224	26%
2. TRIBUTOS	4.225	-	4.225	4.364	139	3%
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	-	-	-
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	-	-	-	-	-	-
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	5.412	-	5.412	4.093	(1.319)	(24%)
IX. OTROS RESULTADOS NEGATIVOS	-	-	-	70	(70)	(100%)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>847.867</b>	<b>(31.519)</b>	<b>816.348</b>	<b>184.031</b>	<b>(632.317)</b>	<b>(77%)</b>

Busturialdeko Industrialdea, S.A.

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	-	-	-	-	-	-
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	655.000	-	655.000	15.565	(639.435)	(98%)
III. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO	-	-	-	-	-	-
IV. INGRESOS TRIBUTARIOS	-	-	-	-	-	-
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	32.203	-	32.203	63.010	30.807	96%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	32.203	-	32.203	63.010	30.807	96%
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	-
X. INGRESOS FINANCIEROS	33.746	-	33.746	21.256	(12.490)	(37%)
1. DE PARTICIPACIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	-	-	-	-	-	-
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	33.746	-	33.746	21.256	(12.490)	(37%)
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	126.918	(31.519)	95.399	84.200	(11.199)	(12%)
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>847.867</b>	<b>( 31.519)</b>	<b>816.348</b>	<b>184.031</b>	<b>(632.317)</b>	<b>(77%)</b>

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

<i>Objetivos programados y su cuantificación</i>		<i>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</i>	
<b>Objetivos</b>	<b>Magnitud presupuestada</b>	<b>Magnitud obtenida</b>	<b>Comentarios desviaciones</b>
Continuación del proyecto de Muxika (Agerre-Maingo-Untzeka):			
Proyecto de Muxika:			
1. Superficie total del proyecto metros cuadrados	712.653	712.653	Finalmente en el ejercicio 2012 se ha escriturado más terrenos de los previstos quedando pendiente de escrituración 119.447 metros cuadrados para el ejercicio 2013
2. Escrituración de los terrenos pendientes	35.876	52.099	
Desarrollo y aprobación del Plan Parcial			
1. Estudio, desarrollo y aprobación de la documentación necesaria (plazo en meses)	8	-	- En enero de 2.012 se recibió notificación por parte del Ayuntamiento de Muxika desestimando la aprobación inicial del Plan Parcial del Área de Miango-Agerre-Untzeta en Muxika que fue recurrida por la Sociedad. Finalmente con fecha 26/12/2012, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco impugna el acuerdo del Ayuntamiento de Muxika por el que se disponía no aprobar o revocar el Plan Parcial presentado por BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. En enero de 2013 el Ayuntamiento de Muxika ha presentado un recurso contra esta sentencia del TSJPV aunque BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. ha solicitado la ejecución cautelar del Plan Parcial que de ser positiva se cumplirá con este objetivo en el ejercicio 2.013.
Desarrollo y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística (PAU)			
1. Estudio, desarrollo y aprobación de la documentación necesaria (plazo en meses)	3	-	- También se recogía en inversiones del presupuesto 2.012, entre otros, los honorarios para el desarrollo y aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística (PAU) en el Área de Miango-Agerre-Untzeta en Muxika, que estando a la espera de la respuesta del TSJPV a la ejecución cautelar del Plan Parcial, se prevé cumplir con éste objetivo en el ejercicio 2.013.
Desarrollo y aprobación del Proyecto de Urbanización			
1. Estudio, desarrollo y aprobación de la documentación necesaria (plazo en meses)	6	-	- Por lo anteriormente expuesto tampoco ha sido posible cumplir con este objetivo